

DEPARTEMENT DE LA DROME

Commune de Vassieux en Vercors



**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES
CHARGES DU LOTISSEMENT « LES PRES DU
MOULIN » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VASSIEUX EN VERCORS**

DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

NOTICE DE PRESENTATION

Septembre 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Le cadre réglementaire et déroulement de la procédure de mise en concordance du lotissement « Les Prés du Moulin » avec le Plan Local d'Urbanisme	4
1.1. Le cadre réglementaire	4
1.2. Le déroulement de la mise en concordance du lotissement « Les Prés du Moulin » avec le PLU	5
1.3. L'organisation de l'enquête publique	5
1.4. La composition du dossier d'enquête publique	7
2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance	8
2.1. L'historique du lotissement « Les Prés du Moulin »	8
2.2. Le périmètre du lotissement	9
2.3. La valeur juridique du cahier des charges du lotissement aujourd'hui	9
2.4. Les objectifs de la procédure	10
3. Les évolutions apportées au cahier des charges	12
4. Les incidences du projet sur l'environnement	34
5. Les annexes	35



PREAMBULE

Le lotissement « Les Prés du Moulin » a été créé le 11 décembre 1979 après arrêté préfectoral n°8601 et approbation préalable par le Conseil Municipal en date du 2 juillet 1979. Un arrêté préfectoral modificatif n°5311 en date du 16 septembre 1981 a également été pris. Il comprend un cahier des charges qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document a fait l'objet d'une modification approuvée le 21 mars 1986 ayant pour objet les points suivants :

- > Modification du plan de masse du lotissement suivant le programme de construction d'un groupe d'habitations établi sur l'ensemble des lots jointifs et inchangés n°1 et n°2,
- > Modification de 11 articles du règlement de lotissement, suivant les dispositions retenues sur la liste des modifications approuvées.

Depuis ces dates, le régime juridique des lotissements a connu d'importantes modifications, les dernières en date émanant de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'Urbanisme depuis la loi ALUR de 2014. Toutefois, elles continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation engendre des situations complexes du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU), document de planification territoriale de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence, et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de Vassieux en Vercors afin de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

1. Le cadre réglementaire et déroulement de la procédure de mise en concordance du lotissement « Les Prés du Moulin » avec le Plan Local d'Urbanisme

1.1. Le cadre réglementaire

L'enquête publique porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Prés du Moulin » de droit privé avec le Plan Local d'Urbanisme – PLU – de la commune de Vassieux en Vercors.

Le document d'urbanisme communal a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2016. Depuis cette date, le PLU n'a pas fait l'objet d'évolution.

La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 mai 2021 amendé par une délibération complémentaire prise le 8 septembre 2021.

La mise en concordance du lotissement « Les Prés du Moulin » avec le PLU de Vassieux en Vercors s'inscrit dans le cadre de l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art.159 qui précise que :

Article L442-11 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art.159

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Conformément à l'article R442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, dans le cas présent il s'agit du Maire de la commune de Vassieux en Vercors.

Article R442-19 du Code de l'Urbanisme

« L'autorité mentionnée aux articles L. 442-10 et L. 442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ».

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement faisant suite à une délibération motivée du Conseil Municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure consiste à substituer certaines règles du cahier des charges du lotissement par les règles issues du règlement écrit du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2016. En effet, le PLU approuvé et actuellement en vigueur recueille l'ensemble des impacts et contient le rapport de l'évaluation environnementale.



1.2. Le déroulement de la mise en concordance du lotissement « Les Prés du Moulin » avec le PLU

La procédure est conduite par la commune de Vassieux en Vercors, selon les modalités suivantes :

- Organisation de l'enquête publique : cf. paragraphe 1.3. ;
- Approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune de Vassieux en Vercors : cette approbation interviendra par arrêté du Maire après avis motivé du conseil municipal, selon un calendrier prévisionnel permettant de l'envisager au plus tard durant le premier trimestre 2023 ;
- Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication régulière de l'arrêté de mise en concordance.

1.3. L'organisation de l'enquête publique

La commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble. Par décision n°E22000132/38 du 3 août 2022, a nommé Monsieur Alain VALADE, Cadre de l'Industrie retraité, à cet effet. Cette nomination est annexée au présent document en annexe n°1.

Annexe 1 : décision du Président du tribunal administratif de Grenoble en date du 3 août 2022.

Par arrêté n°2022/055 en date du 12 août 2022, Monsieur Thomas OTTENHEIMER, maire de la commune de Vassieux en Vercors a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroule du **4 octobre 2022 à 09h00 au 18 octobre 2022 à 17h00 inclus, à la mairie de Vassieux en Vercors – Rond-Point des Cinq communes Compagnons de la Libération – 26 420 Vassieux en Vercors** :
 - › Le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 08h00 à 12h00.
- Le commissaire enquêteur recevra le public à la mairie lors de permanence qui auront lieu :
 - › **Le mardi 04 octobre 2022 de 09h00 à 12h00 ;**
 - › **Le mardi 11 octobre 2022 de 14h00 à 17h00 ;**
 - › **Le mardi 18 octobre 2022 de 14h00 à 17h00.**

Annexe 2 : arrêté du Maire n°2022/055 en date du 12 août 2022 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Durant l'enquête publique, un registre est tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations, remarques et demandes. Celles-ci peuvent également être adressées à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse mail suivante : secretariatmairievassieux@orange.fr ou par voie postale à l'adresse suivante :

Mairie de Vassieux en Vercors
1 Rond-Point des Cinq communes Compagnons de la Libération
26 420 Vassieux en Vercors



La publicité relative à l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du Code de l'Environnement, à savoir :

- Affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la commune de Vassieux en Vercors, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête ;
- Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Publication sur le site internet de la commune à partir de l'adresse suivante : www.vassieuxenvercors.fr.

Annexe 3 : avis d'enquête publique

Annexe 4 : premières publications - extraits du Dauphiné Libéré en date 15/09/ 2022 et du Journal du Diois en date du 16/09/ 2022 publiés 15 jours avant le début de l'enquête

Annexe 5 : secondes publications - extraits Dauphiné Libéré en date du 04/10/2022 et du Journal du Diois en date du 07/10/2022, publiés dans les 8 premiers jours du début de l'enquête

A la suite de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera Monsieur le Maire dans la huitaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera ensuite d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, Monsieur le commissaire enquêteur adressera à Monsieur le Maire l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie des rapports et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Le rapport, conformément au Code de l'Environnement, comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public. Il mentionnera également le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve(s) ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Vassieux en Vercors et sur le site internet de la commune www.vassieuxenvercors.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture d'enquête.



1.4. La composition du dossier d'enquête publique

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

Il comprend :

- La présente notice de présentation de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU, comprenant :
 - › L'objet de l'enquête publique et la nature de la décision à prendre ;
 - › La présentation de la procédure et ses objectifs ;
 - › Les textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;

- Le projet de cahier des charges du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance.

2. Les enjeux de la procédure de mise en concordance

2.1. L'historique du lotissement « Les Prés du Moulin »

Le lotissement « Les Prés du Moulin » a été créé, par arrêté préfectoral n°8601 en date du 11 décembre 1979 et approbation préalable par le Conseil Municipal en date du 2 juillet 1979, à la demande de la mairie de Vassieux en Vercors qui souhaitait réaliser un lotissement communal. Un arrêté préfectoral modificatif n°5311 en date du 16 septembre 1981 a également été pris.

Le périmètre du lotissement se déploie sur un tiers des terrains communaux d'une superficie d'environ 9 hectares. Disposant d'une situation géographique de qualité en moyenne altitude, la volonté initiale de la commune était de répondre à la demande d'installation de citadins à la recherche de repos et de loisirs. La volonté était également de contenir l'urbanisation en zone agricole avec l'émergence de résidences secondaires implantées en dehors des réseaux publics d'eau et électricité et avec les contraintes liées au déneigement, ce qui engendrait des coûts importants pour la collectivité. Les élus de l'époque ont donc décidé de créer un lotissement à proximité du village, dans le prolongement du centre de Vacances Le Piroulet afin de répondre aux demandes de jeunes ménages et des demandes de résidence secondaire. Suite à un accord entre la commune et les services de l'Etat de l'époque (Direction Départementale de l'Equipement), le programme du lotissement prévoyait la création de 35 lots dont 24 réservés à la construction et répartis de la manière suivante :

- 11 logements pour les besoins locaux (jeunes ménages...) via le programme Logicoop,
- 13 logements secondaires.

Le dossier de lotissement comprend un cahier des charges établi le 11 décembre 1979 qui régit les droits et obligations des colotis. Ce document a fait l'objet d'une modification approuvée le 21 mars 1986 ayant pour objet les points suivants :

- Modification du plan de masse du lotissement suivant le programme de construction d'un groupe d'habitations établi sur l'ensemble des lots jointifs et inchangés n°1 et n°2,
- Modification de 11 articles du règlement de lotissement, suivant les dispositions retenues sur la liste des modifications approuvées.

Le dernier lot a été vendu en 1999. Pendant de très nombreuses années le lotissement a peiné à se remplir et les élus ont accepté de réviser leur propension et de nombreux lots ont été vendus à des résidents secondaires.

Par ailleurs seuls 22 lots ont finalement été bâtis, 2 lots ont été revendus à des propriétaires qui ont souhaité agrandir leur lot existant (Lots 11 et 14). Par ailleurs des propriétaires ont également acquis des terrains communaux limitrophes pour agrandir leur parcelle.

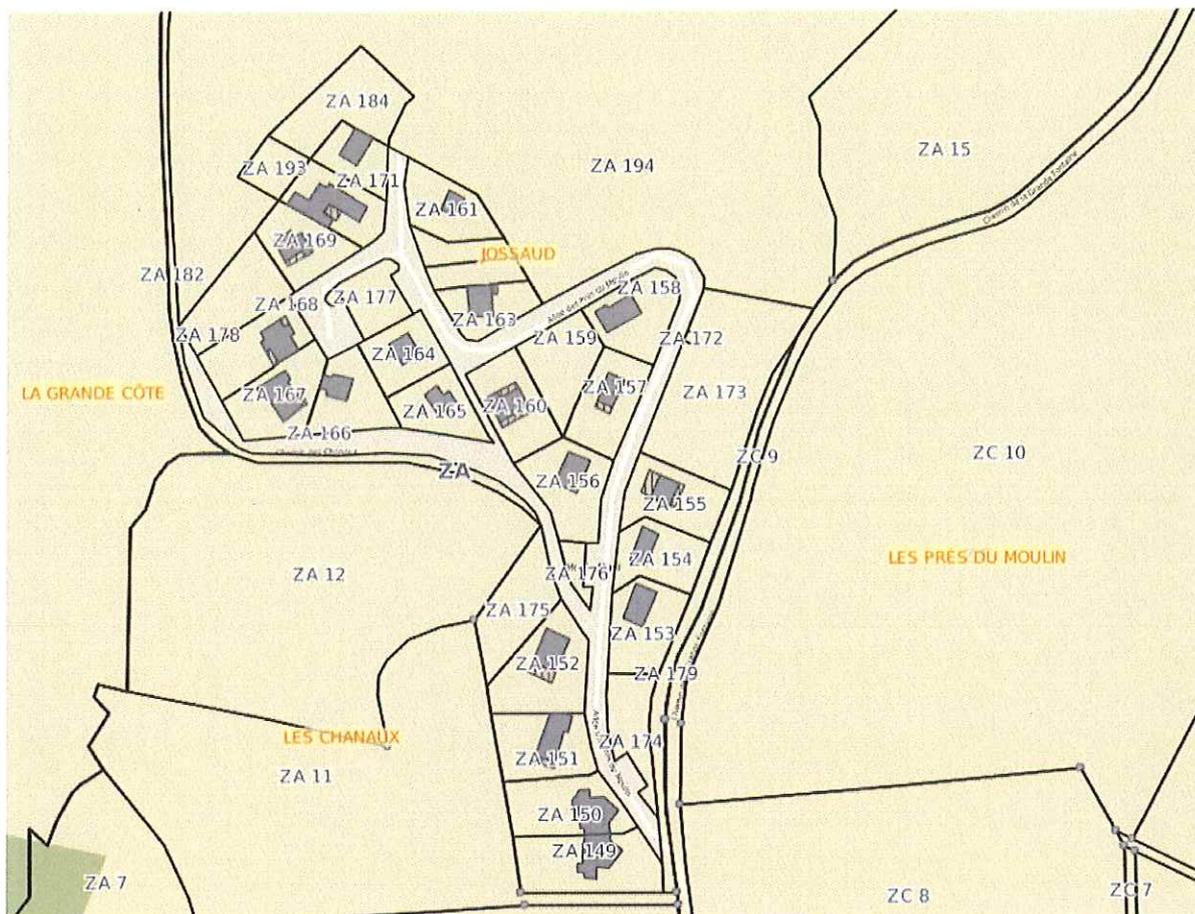
A ce jour ce lotissement accueille une majorité de résidentielles secondaires (environ 2/3 des constructions). Les résidents principaux sont établis sur 8 lots individuels et 2 logements collectifs abritant 6 logements collectifs.

Annexe 6 : cahier des charges du lotissement du 11 décembre 1979

Annexe 7 : cahier des charges du lotissement du 21 mars 1986

2.2. Le périmètre du lotissement

Le périmètre du lotissement « Les Prés du Moulin » est établi aux lieux-dits « Les Chanaux » et « Jossaud » sur la commune de Vassieux en Vercors.



Plan du lotissement- Annexe 9

2.3. La valeur juridique du cahier des charges du lotissement aujourd'hui

Le cahier des charges a été établi conformément à la loi du 19 juillet 1924 modifiée par les décrets du 31 décembre 1958 et du 28 juillet 1959 qui soumettaient les lotissements à autorisation administrative pour la partie règlement, qui a une valeur de disposition d'urbanisme, alors que le cahier des charges n'est pas soumis à une obligation d'approbation par l'autorité administrative. Le Préfet par arrêté en date du 11 décembre 1979 a approuvé le règlement du lotissement.

La loi n°8613 du 6 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions selon des règles de majorité nécessitant de réunir l'approbation de 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 3/4 de la superficie d'un lotissement ou les 3/4 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 de la superficie du lotissement.

Cette règle est désormais reprise à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

Article L 442-9 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il

n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6 ».

Les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement sont donc devenues caduques, la procédure sollicitant leur maintien n'ayant jamais été engagée.

Toutefois, ainsi que le précisait l'ancien article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, la péremption des dispositions d'urbanisme ne remet pas en cause les droits et obligations contenues dans le cahier des charges régissant les rapports des colotis entre eux, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Ainsi, la caducité des dispositions d'urbanisme issue de la loi du 6 janvier 1986 n'est opposable qu'aux demandes d'occupation des sols au titre du code de l'Urbanisme. Les dispositions d'urbanisme gardent une valeur contractuelle entre les colotis sur le plan du droit privé.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a fait évoluer les textes sur les lotissements (L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme), sans toutefois modifier la portée des règles de caducité, lesquelles continuent à ne pas remettre en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis.

En définitive :

- Les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol ;
- Le cahier des charges continue à régir les rapports entre colotis et a donc valeur de servitude de droit privé.

2.4. Les objectifs de la procédure

2.4.1. Clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ont été établies en 1986. Les colotis restent donc soumis à des documents établis à la fin du XX^{ème} siècle. Les dispositions qu'ils contiennent font références à des préoccupations anciennes, obsolètes pour la plupart.

Depuis, l'occupation du lotissement a continué à évoluer, en méconnaissance parfois avec le cahier des charges : certaines constructions ne respectent pas les règles de retrait par rapports aux voies ou aux limites séparatives ou encore les clôtures ne sont pas établies selon les règles de l'époque etc.

D'autre part, certaines dispositions définies par le cahier des charges peuvent être parfois imprécises et difficiles à respecter.

Enfin, comme il a été précisé précédemment, les colotis doivent appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes et contradictoires. Cette situation présente une forte



insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au demandeur qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges.

Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

2.4.2. Permettre la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions réglementaires du cahier des charges ne doivent pas aller à l'encontre des dispositions d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, seul document désormais qui définit les orientations d'aménagement et précise les modalités d'occupation des sols, pour les constructions actuelles mais aussi pour les nouvelles constructions et occupations du sol.

2.4.3. Permettre la densification de ce lotissement en cohérence avec le contexte réglementaire et législatif en vigueur

Depuis les années 2010 et le Grenelle de l'Environnement, le foncier est considéré comme une ressource au même titre que l'eau par exemple. Ainsi, la réglementation sur le sujet s'est développée selon la chronologie suivante (bref résumé) :

- **Loi Grenelle II** ou loi ENE du 12 juillet 2010 : Limiter et évaluer la consommation d'espace agricole sur 10 ans

- **Loi ALUR** (accès au logement et à un urbanisme rénové) du 27 mars 2014 :
 - › Production d'une analyse de capacités de densification du tissu urbain
 - › Limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles
 - › Obligation de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

- **Loi ELAN** (pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 :
 - › Inscrit la lutte contre l'étalement urbain dans les principes généraux fondant le droit de l'urbanisme

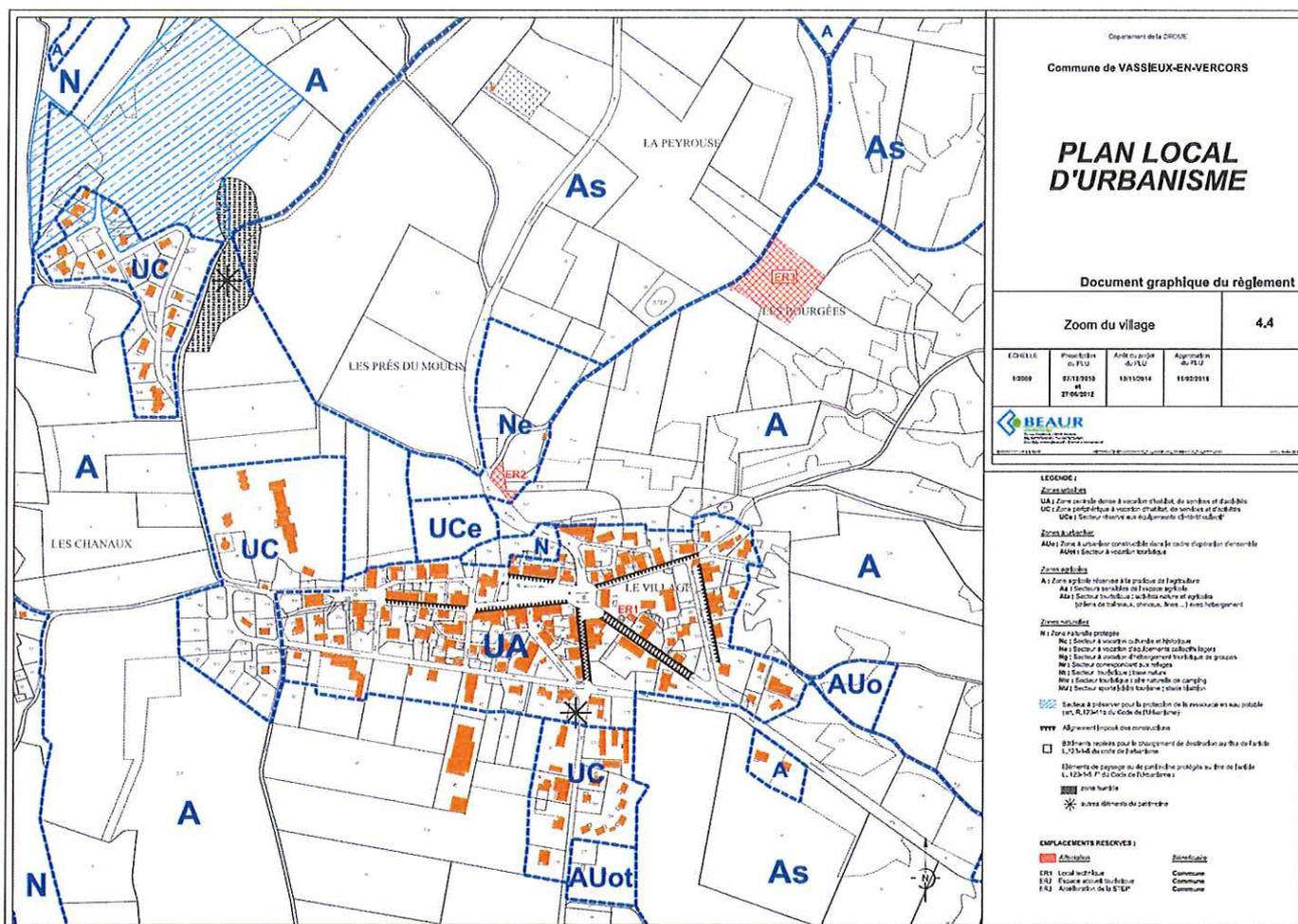
- **Loi Climat et résilience** du 22 août 2021 :
 - › Fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050,
 - › Impose, à l'échelle nationale un rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la présente loi, qui soit inférieur à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date, à l'échelle nationale,
 - › Privilégier la mobilisation des locaux vacants, la réhabilitation et le renouvellement urbain,
 - › Privilégier des formes denses.

La commune souhaite donc dans ce contexte mobiliser les espaces verts collectifs du lotissement pour permettre une densification modérée du secteur pour optimiser les secteurs déjà aménagés de la commune tout en s'inscrivant dans le cadre législatif en vigueur qui promeut une densification et une optimisation des espaces urbanisés. La volonté de la commune de Vassieux en Vercors est de proposer des terrains constructifs à des prix modérés pour les résidents principaux afin de faire perdurer la vie du village avec les commerces, services et équipements existants. Même si cette levée concerne l'ensemble des espaces verts collectifs que peu de lots seront véritablement concernés par un projet de construction (environ 3 lots).

3. Les évolutions apportées au cahier des charges

Le lotissement « Les Prés du Moulin » est actuellement classé en zone UC du Plan local d'Urbanisme approuvé le 11 février 2016. Cette zone correspond à « l'extension récente du village et au lotissement quartier des Chanaux ».

La zone UC a une vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de services et d'activités. Elle est en partie concernée par un périmètre de protection du captage d'eau potable de La Grande Fontaine, identifié par une trame au document graphique du PLU et faisant l'objet de prescriptions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement aux dispositions du règlement écrit du PLU. Ces dispositions sont précisées dans arrêté préfectoral de protection du captage figurant en annexe au PLU.



Plan du PLU en vigueur approuvé le 11 février 2016 – Annexe 10

Les modifications à apporter au cahier des charges du lotissement doivent permettre de le rendre conforme aux dispositions actuelles de la réglementation d'urbanisme, de manière simple et homogène, mais aussi plus largement à leurs évolutions futures.

Le projet de modification du cahier des charges figure dans le tableau ci-après.

Annexe 8 : règlement de la zone UC du PLU de Vassieux en Vercors en vigueur et approuvé le 11 février 2016

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 1 – Objet du règlement	
<p>1.01. Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.</p> <p>1.02. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.</p> <p>1.03. Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.</p> <p>1.04. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.</p>	

Explication – justification :

Cet article est en dehors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 2 – Utilisation des terrains	
<p>2.01. Les terrains composant les lots du lotissement, objet du présent dossier sont prévus comme des terrains de construction.</p> <p>2.02. Les lots n° 1 et 2 sont prévus pour recevoir un groupement d'habitation. Les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19 et 20 sont prévus pour recevoir des constructions individuelles isolées.</p> <p>2.03. Les lots n° 14, 15 - 16, 17 - 21, 22 - sont prévus pour recevoir des constructions jumelées.</p> <p>2.04. Les lots n° 18 et 23 sont prévus pour recevoir des constructions individuelles accolées à la limite par leur garage. Il est en outre précisé que le garage sur limite est une possibilité mais non une obligation.</p> <p>2.05. Le lot n°24 est réservé à l'installation d'un poste de transformation nécessaire à l'alimentation en énergie électrique du lotissement.</p> <p>2.06. Les lots n°25 à 30 inclus sont réservés en espaces collectifs : espaces naturels, jardins et terrains, de Jeux.</p> <p>2.07. Les lots n° 31 et 32 sont réservés en prévision d'un élargissement ou aménagement de la voirie publique existante.</p> <p>2.08. Le lot n°33 est réservé pour la construction de la voirie, aires de stationnement et passage piétonnier assurant la desserte du présent lotissement.</p>	<p><i>Il est proposé de substituer la rédaction en vigueur par celle exposée ci-après :</i></p> <p><i>« Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements de bâtiments existants ».</i></p>

Explication – justification :

Le PLU classe l'ensemble du périmètre du lotissement en zone UC constructible. Le règlement est donc mis à jour sur ce point.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 3 – Règles générales	
3.01. Le présent règlement de construction a pour but de préciser les caractéristique extérieure et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et de garantir par là l'agrément de ses habitants.	

Explication – justification :

Cet article est en dehors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 4 – Permis de construire	
<p>4.01. Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du permis de construire.</p> <p>4.02. Conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 59-898 du 28 Juillet 1959, le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier du lotissement tel qu'il e été approuvé.</p> <p>4.03. Afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble et l'homogénéité des différentes constructions, Monsieur SMALL architecte D.P.L.G., Rue du Puy à 25100 ROMANS est désigné comme « architecte chargé de l'application du règlement », notamment en ce qui concerne le présent chapitre « Règlement de Construction ».</p> <p>4.04. En conséquence, tous les permis de construire devront obligatoirement être visés par l'architecte désigné ci-dessus, et aucun dépôt de permis de construire ne pourra être accepté s'il n'a eu l'accord du dit architecte. Il est bien spécifié ici que la mission de l'architecte est une mission de contrôle.</p> <p>4.05. En particulier, l'architecte responsable de l'application du règlement pourra faire modifier les plans des projets de construction et les plans de masse s'ils ne sont pas en accord avec les prescriptions relatives au lotissement.</p>	<p style="color: #e67e22;">Proposition de modification : Il est proposé de supprimer l'ensemble des articles</p>

Explication – justification :

Ces articles ne sont plus conformes à la loi.



Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 5 – Caractères généraux des constructions	
5.01. Il ne peut être édifié sur les lots du lotissement que des constructions répondant aux dispositions de l'article 2 du présent règlement.	

Explication – justification :

Cet article est en dehors du champ d'application du PLU et n'est donc pas modifié.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 6 – Coefficient de construction	
6.01. La surface totale d'emprise au sol occupée, sur chaque lot, par la construction et ses annexes, ne devra pas excéder la valeur suivante de 20 % (vingt pour cent)	
6.02. Le coefficient d'occupation des sols COS est fixé à 0,15 à appliquer à l'ensemble de l'opération à l'exclusion des lots 1 et 2. Pour le groupe d'habitation prévu sur l'ensemble des lots n°1 et 2, le coefficient d'occupation des Sols (COS) est fixé à 0,35 à appliquer au terrain représenté par l'ensemble des lots n°1 et n°2.	<p><i>Article 6.01 : Non règlementé</i></p> <p><i>Article 6.02 : Sans objet</i></p>

Explication – justification :

Article 6.01 : l'article 9 du PLU actuellement en vigueur relatif à l'emprise au sol n'est pas règlementé.

Article 6.02 : Le COS n'existe plus. De plus, l'article 14 du PLU actuellement en vigueur relatif au coefficient d'occupation des sols est sans objet.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 7 – Servitudes « Non aedificandi »	
<p>7.01. Aucune construction ne devra être édifée à moins de 10 mètres de l'axe de la voie publique située à l'Est du lotissement.</p> <p>7.02. Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 4 mètres en retrait de l'alignement de l'emprises des voies du lotissement, sauf sur les placettes où cette distance pourra être réduite à 3 mètres.</p> <p>7.03. Pour les lots limitant le passage piétonnier, les jardins, espaces verts et terrains de jeux, la zone de non aedificandi le long de ces limites est également réduite à 3 mètres sauf pour les cas où le plan masse prévoit la construction du garage sur limite.</p> <p>La construction du garage sur limite étant une possibilité et non une obligation, le zone de non aedificandi définie ci-dessus s'appliquera lorsque cette possibilité de garage sur limite ne sera pas retenue par le constructeur.</p> <p>7.04 - Les constructions isolées et le groupe d'habitation, ne pourront être édifées à moins de 4 mètres des limites de leur lot ou du terrain constitué par l'ensemble des lots 1 et 2, sauf pour les constructions isolées prévues avec garage sur limite et uniquement du côté de la limite sur laquelle s'appuie le garage.</p> <p>La construction du garage sur limite n'étant pas une obligation mais une possibilité, la zone de non aedificandi de 4 m. s'appliquera lorsque cette possibilité de garage sur limite ne sera pas retenue par le constructeur.</p> <p>7.05 - Les règles formulées pour les constructions isolées demeurent valables pour les constructions jumelées ou accolées par leur garage, sauf en ce qui concerne la limite latérale intéressée par le jumelage où le bâtiment devra alors jouxter la limite parcellaire.</p> <p>7.06 - L'éloignement des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines du lotissement, ne devra pas être inférieur à 4, 00 mètres.</p>	<p>Articles 7.01 – 7.02 : Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques. <i>Cette disposition n'est pas exigée :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, - Pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. <p>Articles 7.03 – 7.04 – 7.05 – 7.06 : Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. <i>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.</i> <i>Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements de bâtiments existants.</i></p>

Explication – justification :

Articles 7.01 – 7.02 : le retrait est différent de celui indiqué à l'article 6 du PLU.

Articles 7.03 – 7.04 – 7.05 – 7.06 : le retrait est différent de celui indiqué à l'article 7 du PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 8 – Servitudes « Non Altius Tollendi »	
<p>8.01 - Seules seront autorisées en construction R+1, les constructions isolées et le groupement d'habitations projeté sur l'ensemble des lots n°1 et n°2.</p> <p>8.02 - La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7,00 m à l'égout du toit, par apport au point le plus bas de la construction (le terrain naturel d'origine étant pris comme référence), pour les constructions de type R+1 (constructions isolées ou groupement d'habitations).</p> <p>8.03 - La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4,50 m à l'égout des toits par rapport au point le plus bas de la construction (le terrain naturel d'origine devant titre pris comme référence), pour les constructions de type rez de chaussée.</p> <p>8.04 - La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser 4,00 m suivant les critères définis à l'article 8.02 précédent.</p>	<p><i>Articles 8.01 – 8.02 – 8.03 – 8.04 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment. La hauteur des constructions est limitée à 12 m.</i></p>

Explication – justification :

Articles 8.01 – 8.02 – 8.03 – 8.04 : les hauteurs mentionnées sont différentes de celles définies à l'article 10 du PLU en vigueur.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 9 – Constructions annexes	
<p>9.01 Les dépendances reconnus nécessaires et les garages seront obligatoirement incorporés, accolés ou reliés au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble.</p> <p>9.02 Il n'est autorisé qu'une seule dépendance par lot. Les dépendances provisoires sont interdites.</p> <p>9.03 - La construction de tout clapier, poulailler, etc.... est formellement interdite. Il ne pourra être fait dans les cours et jardins aucune adjonction de bâtiment susceptible de nuire à l'esthétique et à la bonne tenue du bâtiment principal ou d'apporter de mauvaises odeurs ou de gênes aux voisins.</p> <p>9.04 - Les constructions annexes devront répondre aux mêmes règles générales pour l'aspect et la conception des constructions définies à l'article 10 ci-après, que les bâtiments principaux.</p>	<p><i>Articles 9.01 – 9.02 – 9.03 : Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les garages détachés de la construction principale afin d'être implantés en bordure ou à proximité de la voie d'accès sont autorisés.</i></p>

Explication – justification :

Articles 9.01 – 9.02 – 9.03 : L'implantation des annexes diffère des règles du PLU en vigueur mentionnées à l'article 8.

Article 9.04 : Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 10 – Aspect des constructions	
<p>10.01. Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition.</p> <p>10.02. La simplicité du volume devra être le souci majeur du concepteur de la construction.</p> <p>10.03. Les acquéreurs des lots devront veiller à garder l'unité esthétique du lotissement et en particulier pour :</p> <p>a) <u>La nature des matériaux apparents</u> Les matériaux devront être du type régional de manière à donner un style noble à la construction et à rappeler l'architecture locale, les matériaux à usage provisoire sont interdits. La maçonnerie sera enduite au mortier bâtard à base de chaux et sable de pays ou de tout autre produit donnant un aspect similaire. Les enduits seront rustiques.</p> <p>b) <u>La polychromie</u> Les enduits de façade seront de teinte molasse (couleur des pierres des vieilles fermes de la région). Les volets seront à clé, à lames verticales, et dans les teintes suivantes : blanc cassé, marron ou produit d'imprégnation de teinte sombre. Les garde-corps seront dans les mêmes tons avec possibilité du noir pour ferronnerie pour les parties métalliques. Ils devront être constituée d'éléments verticaux rectilignes.</p> <p>c) <u>Les toitures, couvertures et fenêtres</u> Elles devront toutes contribuer par leur choix à la réalisation des prescriptions de l'article 10.02 Les toitures devront être à 2 pans ou multipans à faitages parallèles mais en respectant l'article 10.02; le caractère régional devra toujours être maintenu. Les toits terrasses sont interdits. Les toits des bâtiments annexes seront parallèles à ceux des bâtiments principaux et auront la même pente. Les appentis sont interdits. La couverture devra être constituée par des tuiles romanes ou similaires ou par des bardeaux d'asphalte ou par des bac acier dans des coloris et tonalités se rapprochant de celles des couvertures existantes sur la commune. Les pentes des toitures seront comprises entre 38 et 45 %. Les passées de toitures auront environ 0,50 m. Les fenêtres seront réalisées avec le souci d'une dominante verticale. Elles seront peintes ou</p>	<p>Article 10.03 c : <i>Les toitures à 2 pans sont recommandées. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire. Les toitures à 2 pans inversés et les toitures courbes sont interdites.</i></p> <p><i>La pente des toitures des bâtiments principaux devra être comprise entre 45 et 60 %, sauf pour les toitures végétalisées qui pourront présenter des pentes différentes.</i></p> <p><i>Les matériaux de couverture devront respecter le ton et l'aspect des matériaux existants de l'environnement.</i></p> <p><i>Les arrêts de neige sont obligatoires en limite avec le domaine public.</i></p> <p><i>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.</i></p> <p><i>L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol est interdite, il faudrait également éviter ceux implantés sur des structures créées uniquement à cet effet.</i></p> <p><i>Les ouvertures en saillie dans la toiture (type chien-assis) sont à éviter. Les fenêtres dans la pente du toit sont autorisées.</i></p> <p><i>Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les bâtiments de liaison.</i></p> <p>Article 10.05 : <i>Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :</i></p> <p>⇒ Terrain plat ou en pente très faible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le remodelage du terrain est proscrié : éviter tout décaissement et la création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont interdits.</i> - <i>La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain, de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.</i> - <i>L'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.</i>



conservées dans leur teinte naturelle et traitées aux huiles fongicides.
Les souches de cheminées seront enduites.

10.04 - Sont interdits

- Les chiens assis, les lucarnes.
- Les constructions de caractère provisoire ou en matériaux légers.
- Les enduits extérieurs de teinte vive, par exemple blanc pur, ou tranchant trop nettement sur l'environnement ainsi que la polychromie.
- Les imitations d'architectures régionales étrangères à la région.
- Les constructions composées de volumes compliqués ou très décrochés.

10.05 - Les terrains devront conserver leur profil naturel ; les plateformes sont interdites ainsi que tout mouvement de terre important.

Les constructions devront s'intégrer à la pente, s'adapter au terrain et non le terrain aux constructions.

⇨ Terrain en pente :

- Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

→ Éviter des hauteurs des remblais supérieures aux valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

La pente du talus ne doit pas dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

- Pour les remblais éviter les enrochements apparents disproportionnés avec la construction.

- Planter les garages préférentiellement au même niveau que la voie, voire au-dessus (éviter une implantation en dessous de la voie).

Explication – justification :

Articles 10.01 – 10.02 – 10.03a – 10.03b – 10.04 : Aucun problème de concordance avec le PLU.

Article 10.03c : L'aspect des toitures diffère des règles du PLU en vigueur mentionnées à l'article 11.

Article 10.05 : Les règles d'implantation sur le terrain naturel vont à l'encontre de celle du PLU en vigueur mentionnées à l'article 11.1.



Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 11 – Implantation	
<p>11.01 Les constructions devront être implantées en respectant l'idée ou l'esprit du plan masse annexé au dossier. Il est précisé que les emprises aux sols des constructions indiquées sur le plan masse, ne sont que figuratives, et que les emprises réelles au sol des constructions projetées devront respecter les prospectifs existants et les zones de non aedificandi.</p> <p>11.02 Pour le cas des constructions isolées, prévues avec garage sur limite, il est rappelé ici qu'il s'agit d'une possibilité de construction mais non d'une obligation. Si la solution garage sur limite est retenue, une largeur minimale de 3,00 m sera imposée pour le garage. Si la solution garage sur limite n'a pas été choisie l'implantation de la construction sera conforme à celle prévue au plan masse pour le bâtiment principal.</p> <p>11.03 - Aucun changement ne pourra être apporté à l'implantation ou à l'orientation des constructions s'il n'a pas eu l'accord de l'auteur du projet de lotissement et de l'architecte conseil chargé de l'application du règlement du lotissement.</p>	<p><i>Article 11.01 : Les constructions doivent respecter les règles d'implantation définies aux articles 7 et 9 du présent règlement.</i></p>

Explication – justification :

Articles 11.01 – 11.02 – 11.03 – : Les implantations mentionnées sur le plan masse sont contradictoires avec les règles du PLU des articles 6, 7 et 8.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 12 – Clôtures	
<p><u>12.01 - Le long des voies intérieures du lotissement</u>, les propriétaires de lots pourront édifier une clôture constituée par un simple grillage à mailles carrées ou rectangulaires verticales, d'une hauteur maximale de 1,40 m. Cette clôture facultative devra être édifiée, en retrait et à 1,00 m de l'emprise de la voirie ou limite du lot, pour éviter les dégâts qui pourraient être causés par les opérations de déneigement.</p> <p>La clôture pourra être doublée, à l'intérieur du lot, par une haie vive d'une hauteur maximale de 1,40 m constituée d'espèces adaptées à la région (par exemple : charmille). La clôture et la haie sont facultatives le long de la voirie intérieure du lotissement.</p> <p><u>12.02 - Sur les limites entre lots</u> Les clôtures entre chaque lot seront mitoyennes et construites à frais communs par les propriétaires des lots contigus. Elles seront établies sur limite et constituées : soit par un simple grillage d'une hauteur maximale</p>	<p><i>Article 12.01 :</i> <i>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le marquage des limites sur voies publiques doit participer à créer des espaces à caractère ouvert.</i> <i>Le long des voies communales et chemins ruraux, les clôtures doivent être implantées en retrait de 3 m par rapport à l'alignement afin de faciliter le déneigement.</i></p> <p><i>Article 12.02 : supprimer</i></p> <p><i>Article 12.03 : supprimer</i></p> <p><i>Article 12.04 : supprimer</i></p> <p><i>Article 12.05 : Les clôtures seront de préférence constituées :</i> <i>- D'une haie d'essences locales variées : les haies constituées d'une seule essence ou uniquement d'essences à feuillage persistant sont interdites.</i></p>

de 1,40 m, recouvert ou non de verdure ou de haies, soit par des haies vives.
La hauteur des clôtures faites d'un simple grillage ou d'une haie vive ne devra pas excéder 1,40 m.

La clôture sera définie en accord entre les acquéreurs voisins et par le premier acquéreur si le lot voisin n'est pas encore acquis.

Il est bien spécifié que les clôtures établies sur limite entre lots, n'ont pas un caractère obligatoire et qu'en cas d'accord entre propriétaires riverains, aucune clôture ne sera établie.

L'acquéreur voisin d'un lot non encore vendu pourra prendre à sa charge les frais de construction de la clôture, et il pourra se faire rembourser par le futur acquéreur, la moitié du coût de la construction de la clôture. En cas de litige sur cette valeur, le coût de la construction sera évalué par un Expert désigné par le Tribunal de Grande Instance dont dépend la commune « statuant en référé » à la requête de la partie la plus diligente.

12.03 - En bordure des espaces verts collectifs et terrain de jeux - et voies publiques

La clôture, tout à la charge du propriétaire du lot riverain, seront du même type que pour les propriétés riveraines, avec éventuellement, un petit portillon permettant d'accéder directement à l'espace collectif ou au domaine public. La clôture est facultative.

12.04 - En limite avec les propriétés voisines

Les clôtures seront établies par un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,40 m. Ce grillage devra jouxter la limite séparative sauf accord contraire. La clôture ainsi définie pourra être doublée par une haie vive plantée à 0,50 m de la limite et dont la hauteur ne pourra pas dépasser 1,40 m. Cette clôture est facultative.

12.05 - Aspect des clôtures

Le grillage ou grilles constituant les clôtures, ainsi que les fers cornières sur lesquels ils sont tendus devront être en fer galvanisé ou peints de teinte neutre. Les grillages peints ou plastifiés de teinte vive sont interdits. La grille des clôtures sera à mailles carrées ou rectangulaires verticales.

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux et soumis aux mêmes règles d'aspect que les façades.

12.06 - Portails - Entrées

Les portails d'entrées et les portillons devront avoir une hauteur maximale de 1,40 m. Ils seront ajourés et formés d'éléments à dominante verticale. La simplicité sera de

- La haie pourra éventuellement être doublée

:

- D'un grillage simple,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,4 m surmonté ou non d'un grillage ou d'une lisse en bois,
- D'une lisse en bois.

rigueur. Les teintes seront discrètes, les couleurs vives étant interdites.

Les poteaux sur lesquels sont fixés les portails devront s'harmoniser avec ceux-ci et avec les clôtures.

Les portails seront établis en retrait et à 1,00 m de l'emprise de la voirie où limite du lot. Les portails d'entrée sont facultatifs.

Explication – justification :

Articles 12.01 – 12.02 – 12.03 – 12.04 : L'aspect des clôtures diffère des règles du PLU en vigueur mentionnées à l'article 11.

Article 12.05 : L'aspect des clôtures diffère des règles du PLU en vigueur mentionnées à l'article 11.

Article 12.06 : Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 13 – Aménagement – végétation - plantations	
<p>13.01 L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en Jardin d'agrément ou un espace vert. Les Jardins potagers seront créés dans une partie du lot peu visible de l'extérieur.</p> <p>13.02 - Les propriétaires des lots devront maintenir ou planter sur leur terrain une densité minimum d'un arbre de haute futaie par are de superficie. Les propriétaires devront planter 30% des marges de reculement, à l'aide de touffes d'arbustes principalement. Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suit la fin des travaux de construction.</p> <p>13.03 - Les haies vives bordant les voies ou construites sur limite ou de part et d'autre de la limite, seront constituées par des plants adaptés à la région.</p> <p>13.04 - Les arbres à haute futaie ne devront pas être plantés à moins de deux mètres des clôtures ou limites. Les haies vives de 1,40 mètres de hauteur maximale situées de part et d'autre des limites entre lots, devront être plantées à 0,50 m des dites limites.</p>	<p>Article 13.02 : Sans objet.</p>

Explication – justification :

Articles 13.01 – 13.03 – 13.04 : Aucun problème de concordance avec le PLU.

Article 13.02 : Le règlement du PLU en vigueur n'impose pas des obligations de plantation.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 14 – Servitudes générales d'urbanisme	
<p>14.01 - Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classés à la nomenclature arrêté par la loi du 19 Décembre 1917, modifiée et complétée par la loi du 22 Avril 1922, relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.</p> <p>14.02 - Sont interdits également les établissements dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.</p> <p>14.03 - D'une manière générale, le lotissement étant réservé exclusivement à usage d'habitation, toutes les activités qui seront incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, tombe également sous le coup de la même interdiction.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 15 – Prohibitions	
<p>15.01 - Sont prohibée dans le lotissement, les dépôts de toute nature telle que charbon, fuel domestique, gaz, matériaux, vieilles voitures, ordures, etc.</p> <p>Par exception, seront seuls autorisés en faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.</p> <p>15.02 - Est formellement prohibée, l'installation d'établissements dont l'exploitation serait faite dans des conditions devant porter atteinte aux mœurs et à la morale.</p> <p>15.03 Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur les voies du lotissement, ou sur les parties communes.</p> <p>15.04 - L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les séchoirs ou étendoirs pourront être installés au fond des lots sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.</p> <p>15.05 - Sont également interdits les ouvertures et exploitation de carrières, les affouillements sauf ceux nécessaires aux constructions et les exhaussements des sols, le nivellement général du terrain ne devant pas être changé.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 16 – Servitude d'esthétique et d'Hygiène	
<p>16.01 Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.</p> <p>16.02 - Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 17 – Tenue générale	
<p>17.01 Les lots, les constructions, les espaces libres, les espaces verts, les voies, les parkings et les parties communes doivent être tenue constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.</p> <p>17.02 Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.</p> <p>17.03 - De mêmes les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc..) sont interdites sur toute l'étendue des lots. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service de nettoyage de la commune, ou alors les porter lui-même à la décharge publique communale.</p> <p>17.04 - Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni dans l'emprise des voies.</p> <p>17.05 - De même les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites hors des lots.</p> <p>17.06 - Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouillis dans les lots en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même, et en ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après l'extraction.</p> <p>17.07 - Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan de</p>	

lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

17.08 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.

17.09 - Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions.

17.10 - Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte d'entrée des constructions, une plaque ou panneau de dimensions normales, relatif à la profession ou au commerce exercé par l'occupant.

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 18 – Evacuation des eaux	
<p>18.01 - Les eaux pluviales de surfaces ou recueillies par les toitures ou les terrasses seront utilisées ou répandues superficiellement dans chaque lot sans déversement volontaire dans les caniveaux des voies. Il est également interdit de jeter les eaux pluviales dans le réseau d'égout du lotissement.</p> <p>18.02 - Les eaux pluviales de la voirie seront évacuées par caniveaux profilés.</p> <p>18.03 - Les eaux ménagères ou de service et les effluents des W.C. seront évacuées par le réseau d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 19 ci-après, sans aucun écoulement extérieur.</p>	<p><i>Article 18.01 : Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.</i></p> <p><i>Article 18.02 : En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le pétitionnaire doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.</i></p> <p><i>Article 18.03 : Sans objet.</i></p>

Explication – justification :

Articles 18.01 – 18.02 – 18.03 : Le règlement du PLU en vigueur définit des règles différentes pour la gestion des eaux pluviales.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 19 – Installations sanitaires – Eau - Assainissement	
<p>19.01 - Les installations sanitaires des logements devront répondre aux exigences des règles en vigueur.</p> <p>19.02 - Les constructions devront être branchées obligatoirement aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement dans les conditions prévues par les règlements en vigueur de la Ville et en utilisant les branchements amorcés à cet effet conformément à l'article 27 ci-après.</p> <p>Il est à noter que les sous-sols des constructions ne pourront être raccordés au réseau d'assainissement. Les intéressés devront donc faire leur affaire des eaux provenant de ce niveau.</p> <p>19.03 Les effluents des W.C. et les eaux ménagères ou de service devront être obligatoirement évacuées à l'égout sans aucun écoulement extérieur.</p> <p>19.04 - Les acquéreurs seront assujettis à la redevance d'assainissement et au droit de raccordement au réseau d'égout en vigueur dans la commune.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 20 – Elagage - Débroussaillage	
<p>20.01 - Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.</p> <p>20.02 - Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 21 – Alloissement – subdivision	
<p>21.01- L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créée, mais pour cela il doit solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse.</p> <p>21.02 - Toute subdivision est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.</p>	<p><i>Article 21.01 : L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créée, mais pour cela il doit solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse.</i></p> <p><i>21.02 : Sans objet.</i></p>

Explication – justification :

Suite à la promulgation de la Loi Alur de mars 2014 favorisant la densification des lotissements dans l'ensemble des communes et conformément aux articles L442-11 et L442-12 du Code de l'Urbanisme l'interdiction de subdivision est supprimée car elle s'oppose aux principes généraux de la Loi visant à favoriser la densification des espaces déjà bâtis.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 22 – Immeuble collectif	
<p>22.01 - Le lotissement étant réservé pour la construction individuelle, il ne pourra être établi aucun immeuble collectif sur l'un quelconque de ses lots.</p>	<p><i>Article 22.01 : Sans objet.</i></p>

Explication – justification :

Article 22.01 : Le PLU n'impose pas les formes de logements à produire.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 23 – Voirie	
<p>23.01 - Les voies du lotissement feront partie de la voirie communale et leur sol demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les propriétaires ou occupants des lots auront sur ces voies des droits de Jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.</p> <p>23.02 - Il pourra être placé sur les voies toutes installations, d'intérêt commun telles que lampadaires, poteaux d'incendie etc...</p> <p>23.03 - Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs du nom de la voirie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 24 – Police de la circulation	
24.01 - La voirie du lotissement faisant partie de la voirie communale, sera donc soumise aux mêmes règles de circulation que la dite voirie communale, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules, ainsi que les stationnements de forains, roulottiers ou autres.	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 25 – Entretien des voies	
25.01 - Les propriétaires ou les occupants des lots entretiendront en état de propreté le trottoir au droit de leur façade. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour déblayer le trottoir face à leur propriété afin d'assurer le passage des piétons.	
25.02 - Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers, Faute de, réparations dans le délai d'un mois, il y sera procédé d'office par la Commune de VASSIEUX EN VERCORS, aux frais du propriétaire responsable.	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 26 – Parties communes	
26.01 - Les espaces verts, jardins et terrains de jeux constituent les parties communes du lotissement.	
26.02 - Les parties communes devront être tenues constamment en parfait état d'entretien et de propreté.	
26.03 - L'entretien des parties communes sera assuré par la Commune de VASSIEUX EN VERCORS.	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 27 – Canalisations et branchements	
<p>27.01 - Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, et de téléphone emprunteront, en principe, les voies ou les espaces communs du lotissement.</p> <p>27.02 - Afin d'éviter une détérioration des voies, les branchements, particuliers aux différents réseaux de la viabilité, seront aménagés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot.</p> <p>Les acquéreurs ne devront se raccorder à ces réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 28 – Sanctions	
<p>28.01 - Il est rappelé qu'en vertu du décret du 8 Novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant les lotissements, les infractions à la réglementation relative au lotissement sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article R 316 1 du Code de Urbanisme et du Code de l'habitation.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 29 – Dérogations	
<p>29.01- Sous réserve des dispositions prévues par la réglementation générale visant l'urbanisme, des dérogations pourront être accordées au présent règlement par le Préfet après avis du Maire et du Directeur Départemental de l'Equipement.</p> <p>29.02 - Ces dérogations devront être motivées par des considérations d'esthétique, de salubrité, de sécurité ou pour des raisons économiques compatibles avec l'intérêt général.</p>	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.



Dispositions du règlement établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 30 – Approbation administrative	
30.01 - Les disposition, du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.	

Explication – justification :

Aucun problème de concordance avec le PLU.

Dispositions du cahier des charges établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986

Projet de mise en concordance

Article 4 – Morcellement

4.01 – Le Lotissement projeté sera composé de 33 lots :

Dont 23 lots (numérotés de 1 à 23) destinés à la vente pour construction de logements à usage d'habitation.

Dont 6 lots (numérotés 25 à 30) réservés à un usage collectif : jardins, terrains de jeux, espaces verts et naturels.

Dont 2 lots (numérotés 31 et 32) réservés pour aménagement ou élargissement chemins publics.

Le Lot n°33 représente la voirie d'ensemble du lotissement (y compris aires de stationnements et passage piétonniers).

4.02 – La répartition des superficies est la suivante :

N° des lots	S m ²
1	1 224
2	988
3	905
4	1 117
5	831
6	794
7	922
8	892
9	808
10	858
11	900
12	872
13	754
14	625
15	628
16	638
17	689
18	690
19	872
20	840
21	714
22	772
23	638
24	16
25	2 755
26	683
27	993
28	201
29	506
30	894
31	820
32	1 440
33	4 500

4.01 – Le Lotissement projeté sera composé de 33 lots :

Dont 29 lots (numérotés de 1 à 23 et 25 à 30) destinés à la vente pour construction de logements à usage d'habitation.

Dont 2 lots (numérotés 31 et 32) réservés pour aménagement ou élargissement chemins publics.

Le Lot n°33 représente la voirie d'ensemble du lotissement (y compris aires de stationnements et passage piétonniers).

4.02 – La répartition des superficies est la suivante :

N° des lots	S m ²
1	1 224
2	988
3	905
4	1 117
5	831
6	794
7	922
8	892
9	808
10	858
11	900
12	872
13	754
14	625
15	628
16	638
17	689
18	690
19	872
20	840
21	714
22	772
23	638
24	16
25	2 755
26	683
27	993
28	201
29	506
30	894
31	820
32	1 440
33	4 500

Surface totale des lots destinés à la vente (lots constructibles) : 24 995 m²

Surface totale des lots destinés à la vente (lots constructibles) : 18 963 m ²	Lot n°24 réservé EDF (poste de transformation) : 16 m ²
Lot n°24 réservé EDF (poste de transformation) : 16 m ²	Surface totale de la voirie : 4 500 m ²
Surface totale des espaces collectifs : Jardins, terrains de jeux, espaces verts : 6 032 m ²	Surface totale pour élargissement chemins existants : 2 268 m ² .
Surface totale de la voirie : 4 500 m ²	Surface totale : 31 779 m ² .
Surface totale pour élargissement chemins existants : 2 268 m ² .	
Surface totale : 31 779 m ² .	

Explication – justification :

Le PLU classe l'ensemble du périmètre du lotissement en zone UC constructible. Le cahier des charges est donc mis à jour sur ce point.

Dispositions du cahier des charges établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 5 – Vente des lots	
5.01 – La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.	<i>5.01 – La vente des lots est effectués aux conditions ordinaires et de droit.</i>
5.02 – Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quel qu'il ne soit ni pour aucun autre motif.	<i>5.02 – Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quelqu'il soit ni pour aucun autre motif.</i>
5.03 – En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots aue le sien ou de modification apportée à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.	<i>5.03 – En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots aue le sien ou de modification apportée à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.</i>
5.04 – En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement de lotissement, et tout permis de construire devront être visés pour accord par Monsieur SMALL Architecte DPLG, 1 rue du Puy à Romans comme il est précisé à l'article 9 ci-après.	<i>5.04 – En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définis par le règlement de lotissement.</i>
5.05 – Les acquéreurs des lots devront avoir édifié leur construction dans les 3 ans à compter de l'acquisition de leur parcelle. Le Notaire qui sera chargé de la vente des lots est Me P. Maille, notaire à 26 420 La Chapelle en Vercors.	

Explication – justification :

L'obtention d'un permis de construire ne peut être soumis à d'autres avis et ou pièces que celles exigées dans le CERFA (Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs). De plus, les deux professionnels cités ne sont plus en activité.

Dispositions du cahier des charges établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 7 – Mesure et bornage	
<p>7.01 - Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le Cabinet C. DAVID et M. FAVOT Géomètres-Experts D.P.L.G. à ROMANS auteur du présent Projet de lotissement.</p> <p>7.02 - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit cabinet de Géomètres-Experts aux frais de l'acquéreur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.</p> <p>Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.</p> <p>7.03 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.</p>	<p>7.01 - Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots.</p> <p>7.02 - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un cabinet de Géomètres-Experte aux frais de l'acquéreur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.</p> <p>Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.</p> <p>7.03 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.</p>

Explication – justification :

Les noms des professionnels cités dans cet article sont supprimés car les cabinets en question ne sont plus en activité.

Dispositions du cahier des charges établi le 11 décembre 1979 et modifié le 21 mars 1986	Projet de mise en concordance
Article 9 – Servitudes d'Urbanisme	
<p>9.01 - Afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble et l'homogénéité des différentes constructions, Monsieur SMALL architecte 1, Rue, du Puy à ROMANS est désigné comme "architecte chargé de l'application du règlement de construction".</p> <p>9.02 - En conséquence, tous les permis de construire devront obligatoirement être visée par l'architecte désigné ci-dessus, et aucun dépôt de permis de construire ne pourra être accepté s'il n'a eu l'accord du dit architecte.</p> <p>9.03 - Il est bien spécifié ici que la mission de l'architecte est une mission de contrôle.</p>	<p>9.01 – sans objet</p> <p>9.02 – sans objet</p> <p>9.03 – sans objet</p>

Explication – justification :

L'obtention d'un permis de construire ne peut être soumis à d'autres avis et ou pièces que celles exigées dans le CERFA (Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaire Administratifs). De plus, le professionnel cité n'est plus en activité.

4. Les incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement n'est pas soumise à Evaluation environnementale ni à examen au cas par cas au titre du code de l'environnement.

L'article R.123-8 du code de l'Environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend notamment un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges de lotissement avec le PLU de Vassieux en Vercors lequel, lors de son élaboration, a été soumis à évaluation environnementale.

L'analyse contenue dans le PLU approuvé vaut pour la présente procédure. Le public est invité à se reporter au rapport de présentation du PLU en vigueur qui, en application du Code de l'Urbanisme, comporte :

- > Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- > Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,
- > Une analyse exposant :
 - › Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement
 - › Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L 141-4 du code de l'environnement
 - › L'exposé des motifs pour lesquels le projet a retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établi au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
 - › La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
 - › La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager si nécessaire les mesures appropriées,
 - › Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

5. Les annexes

Sommaire des annexes :

- > **Annexe 1** : décision du Président du tribunal administratif de Grenoble en date du 03 aout 2022
- > **Annexe 2** : arrêté du Maire n°2022/055 du 12 septembre 2022 relatif à l'ouverture de l'enquête publique,
- > **Annexe 3** : avis d'enquête publique,
- > **Annexe 4** : premières publications - extraits du Dauphiné Libéré en date du 15/09/2022 et du Journal du Diois en date du 16/09/2022, publiés 15 jours avant le début de l'enquête,
- > **Annexe 5** : secondes publications - extraits du Dauphiné Libéré en date du 04/10/2022 et du Journal du Diois en date du 07/10/2022 , publiés dans les 8 premiers jours du début de l'enquête,
- > **Annexe 6** : cahier des charges du lotissement du 11 décembre 1979
- > **Annexe 7** : cahier des charges du lotissement du 21 mars 1986
- > **Annexe 8** : règlement de la zone UC du PLU de Vassieux en Vercors en vigueur et approuvé le 11 février 2016
- > **Annexe 9** : Plan du lotissement en format A3
- > **Annexe 10** : Plan du zonage en format A3



Annexe 1 : décision du Président du tribunal administratif de Grenoble en date du 03 août 2022

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

03/08/2022

N° E22000132 /38

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

CODE : 1

Vu enregistrée le 21/07/2022, la lettre par laquelle Monsieur le maire de Vassieux en Vercors demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de mis en concordance du cahier des charges du lotissement "Les Prés du Moulin" avec le plan local d'urbanisme de la commune de Vassieux-en-Vercors (Drôme) ;

Vu le code de l'environnement ;

DECIDE

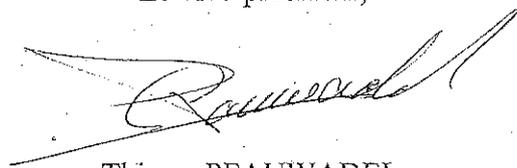
ARTICLE 1 : Monsieur Alain VALADE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de Vassieux en Vercors et à Monsieur Alain VALADE.

Fait à Grenoble, le 03/08/2022

Pour le président,
Le vice-président,



Thierry PFAUWADEL



Annexe 2 : arrêté du Maire n°2022/055 du 12 septembre 2022 relatif à l'ouverture de l'enquête publique



République Française

Mairie de Vassieux en Vercors

Département de la Drôme

Arrêté n° 2022- 055 DU 12 SEPTEMBRE 2022 PORTANT MISE EN ENQUETE PUBLIQUE SUR LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LES PRES DU MOULIN » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VASSIEUX EN VERCORS

Le Maire de la commune de VASSIEUX EN VERCORS (Drôme),

- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 ;
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.442-11 ;
- Vu la délibération n°2016-02-002 du 11 février 2016 approuvant le plan local d'urbanisme ;
- Vu la décision N°E22000132/38 en date du 3 août 2022 de Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant M. Alain VALADE, en qualité de commissaire enquêteur ;
- Après consultation du Commissaire enquêteur précité,

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « les Prés du Moulin » avec le Plan local d'Urbanisme de la commune de Vassieux en Vercors. Cette enquête se déroulera en mairie de Vassieux en Vercors pendant une durée de 15 jours consécutives, du mardi 4 octobre 2022 à 9h00 au mardi 18 octobre 2022 à 17h00. Cette enquête publique sera réalisée sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes les informations pourront être demandées.

ARTICLE 2 :

Monsieur Alain VALADE, cadre de l'industrie retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du 3 août 2022.

ARTICLE 3 :

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :

- Pour la version papier : en mairie, Rond-Point des Cinq communes Compagnons de la Libération – 26 420 Vassieux en Vercors, le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h00 à 12h00

(sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle) ainsi que sur les horaires des permanences du commissaire enquêteur (voir article 6),

- Pour la version numérique :
 - Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.vassieuxenvercors.fr
 - Sur un poste informatique mis gratuitement à disposition du public en mairie, Rond-Point des Cinq communes Compagnons de la Libération – 26 420 Vassieux en Vercors, le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h00 à 12h00 (sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle).

ARTICLE 4 :

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contrepropositions du mardi 4 octobre 2022 à 9h00 au mardi 18 octobre 2022 à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition en Mairie de Vassieux en Vercors, Rond-Point des Cinq communes Compagnons de la Libération – 26 420 Vassieux en Vercors, le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h00 à 12h00 (sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle) ainsi que sur les horaires des permanences du commissaire enquêteur (voir article 6) ;
- Par courriel à l'adresse sécurisée suivante : secretariatmairievassieux@orange.fr
- Par correspondance adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur Alain VALADE - commissaire enquêteur- Mairie de Vassieux en Vercors, Rond-Point des Cinq communes Compagnons de la Libération – 26 420 Vassieux en Vercors ;
- Lors des permanences tenues par Monsieur le commissaire enquêteur (voir article 6).

ARTICLE 5 :

Les mesures nécessaires visées par la loi du 9 juillet 2020 afin d'assurer les conditions sanitaires adéquates à la consultation des dossiers dans les locaux sont expliquées dans l'annexe au présent arrêté. La municipalité se réserve le droit d'adapter les mesures en fonction de l'évolution des consignes ministérielles.

ARTICLE 6 :

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Vassieux en Vercors pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- **Mardi 4 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,**
- **Mardi 11 octobre 2022 de 14h00 à 17h00,**
- **Mardi 18 octobre 2022 de 14h00 à 17h00.**

ARTICLE 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les annonces légales des deux journaux suivants : Le Dauphiné Libéré et le Journal du Diois

Une copie des avis publiés sera annexée au dossier soumis à l'enquête.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié sur le site internet de la commune ainsi que sur les panneaux d'affichage des différents quartiers de la commune de Vassieux en Vercors. Ces publicités seront justifiées par un certificat du Maire.

ARTICLE 8 :

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Vassieux en Vercors et à la Préfecture, et seront publiés sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A cet effet, le Maire adresse une copie des dossiers au Préfet pour assurer cette mise à disposition au public.

ARTICLE 9 :

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération et formulera un avis sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « les Prés du Moulin » avec le Plan local d'Urbanisme de la commune de Vassieux en Vercors, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Un arrêté du Maire viendra ensuite acter cette mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Prés du Moulin » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vassieux en Vercors.

ARTICLE 10 :

Des copies du présent arrêté seront adressées à Monsieur Le Préfet de la Drôme, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, à Monsieur Alain VALADE, commissaire enquêteur.

Fait à Vassieux en Vercors, le 12 septembre 2022

Le Maire

Monsieur Thomas OTTENHEIMER



L'autorité territoriale,
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification



Annexe 3 : avis d'enquête publique

COMMUNE DE VASSIEUX EN VERCORS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LES PRÉS DU MOULIN » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VASSIEUX EN VERCORS

Par arrêté n° 2022-055 du 12/09/2022, Le Maire de Vassieux en Vercors a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Prés du Moulin » avec son PLU. Mr Alain VALADE, cadre de l'industrie retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du 3 août 2022.

L'enquête publique se déroulera du mardi 4 octobre 2022 à 9h00 au mardi 18 octobre 2022 à 17h00 pour une durée de 15 jours sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :

- Pour la version papier : en Mairie, le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h00 à 12h00 ainsi que sur les horaires des permanences du commissaire enquêteur
- Pour la version numérique :
 - Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante www.vassieuxvercors.fr
 - Sur un poste informatique mis gratuitement à disposition du public en mairie

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contrepropositions du mardi 4 octobre 2022 à 9h00 au mardi 18 octobre 2022 à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition en Mairie, aux jours et heures habituels
- Par courriel à l'adresse sécurisée suivante : secretariatmairievassieux@orange.fr
- Par correspondance adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur Alain VALADE - commissaire enquêteur- Mairie de Vassieux en Vercors, 26 420 Vassieux en Vercors ;
- Lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Vassieux en Vercors pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- Mardi 4 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 11 octobre 2022 de 14h00 à 17h00,
- Mardi 18 octobre 2022 de 14h00 à 17h00.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Vassieux en Vercors et à la Préfecture, et seront publiés sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération et formulera un avis sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « les Prés du Moulin » avec le PLU de la commune de Vassieux en Vercors, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Un arrêté du Maire viendra ensuite acter cette mise en concordance. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique fixant les modalités de l'enquête est affiché pendant un mois en mairie.

Fait à Vassieux en Vercors, le 12 septembre 2022

Le Maire
Monsieur Thomas OTTENHEIMER



Annexe 4 : premières publications - extraits du Dauphiné Libéré en date du 15/09/2022 et du Journal du Diois en date du 16/09/2022, publiés 15 jours avant le début de l'enquête

Attestation Annonces Légales

COMMUNE DE VASSIEUX EN VERCORS AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER
DES CHARGES DU LOTISSEMENT
« LES PRÉS DU MOULIN »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME
DE VASSIEUX EN VERCORS

Par arrêté n° 2022-055 du 12/09/2022, Le Maire de Vassieux en Vercors a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Prés du Moulin » avec son PLU. Mr Alain VALADE, cadre de l'industrie retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du 3 août 2022.

L'enquête publique se déroulera du mardi 4 octobre 2022 à 9h00 au mardi 18 octobre 2022 à 17h00 pour une durée de 15 jours sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :

- Pour la version papier : en Mairie, le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h00 à 12h00 ainsi que sur les horaires des permanences du commissaire enquêteur
- Pour la version numérique :
 - o Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante www.vassieuxvercors.fr
 - o Sur un poste informatique mis gratuitement à disposition du public en mairie

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contrepropositions du mardi 4 octobre 2022 à 9h00 au mardi 18 octobre 2022 à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition en Mairie, aux jours et heures habituels
- Par courriel à l'adresse sécurisée suivante : secretariatmairievassieux@orange.fr
- Par correspondance adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur Alain VALADE - commissaire enquêteur - Mairie de Vassieux en Vercors, 26 420 Vassieux en Vercors ;
- Lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Vassieux en Vercors pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- Mardi 4 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 11 octobre 2022 de 14h00 à 17h00,
- Mardi 18 octobre 2022 de 14h00 à 17h00.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Vassieux en Vercors et à la Préfecture, et seront publiés sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération et formulera un avis sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « les Prés du Moulin » avec le PLU de la commune de Vassieux en Vercors, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Un arrêté du Maire viendra ensuite acter cette mise en concordance. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique fixant les modalités de l'enquête est affiché pendant un mois en mairie.

Fail à Vassieux en Vercors,
le 12 septembre 2022
Le Maire
Monsieur Thomas OTTENHEIMER

Die le 13/09/2022

Madame, Monsieur,

Nous attestons de la parution
de ladite insertion dans nos journaux

- n° 3853 du 16/09/2022
- n° 3856 du 07/10/2022

Cordialement.

Le Journal du Diois et de la Drôme
Rue de la Citadelle
26150 DIE
Tél. : 04 75 21 08 40
Mail : jdd@cayol.fr



Rue de la Citadelle
26150 Die

Tél. : 04 75 21 08 40
Fax : 04 75 22 05 46
jdd@cayol.fr

Siret : 489 659 854 00025 APE 1812 Z

... la durée de l'acte sous seing privé
2, à Valence, il a été constitué une
3.

BLICS ET PRIVÉS

3 (plus de 90000 euros)

SAINT JUST ARDÈCHE

à la concurrence

le qui passe le marché :
rdèche, 1 Place de la Mairie,

r d'un pôle associatif à la "ferme"
s lots :

rrurerie
sfond

- VMC
rocédure adaptée
des offres : 22/10/2022 à 12h00

3 septembre à 15h 00.
du profil acheteur :
ic.com/sdm/ent/gen/ent_de
c7mxykLgd
l'organisme de publication :

ARCHE AGGLO

vis d'appel public à la concurrence

ident - BP 103
dex
web : <http://www.archeagglo.fr>

: Non
blic
ment assainissement - lieu dit Les
ic
eune
33-A

tée ouverte
jet
de colombier le jeune

nsultation concerne les Travaux de
it lieu dit Les Vignes

on divisée en lots : non
lon

iant aux qualités et capacités du

professionnelle :
des conditions :

ancièrè :
cte des critères de sélection,
et documents requis :

et capacité technique :
cte des critères de sélection,
et documents requis :

ididats : Non
s tranches : Non
négociation : Oui

plus avantageuse appréciée en
és dans le cahier des charges
, lettre d'invitation ou document

atifs :

de la consultation se trouve sur le

atalogue électronique : Autorisée
2 à 12h00 au plus tard.

ntaires :
tement conseillée.

ums sont de :
de de préparation à compter de la.

Saint-Marcel-d'Ardèche Avis d'enquête publique

La Présidente de DRAGA a ordonné, par arrêté n° DT_2022_215du 09/08/2022 l'ouverture d'une enquête publique sur la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Marcel-d'Ardèche pour la construction d'un groupe scolaire et d'une maison de santé pluridisciplinaire. A cet effet, Monsieur Jean-Luc COUVERT, a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lyon en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera du 13 septembre 2022 au 14 octobre 2022 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier du projet est consultable par le public au siège de la communauté de communes DRAGA, avenue Maréchal Leclerc à Bourg-Saint-Andéol, à la mairie de Saint-Marcel-d'Ardèche aux jours et heures d'ouverture habituels de chaque structure, ainsi que sur le site internet suivant : www.ccdraga.fr (rubrique services aux habitants / urbanisme / documents en cours d'évolution).

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête en mairie de Saint-Marcel-d'Ardèche aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, les adresser au commissaire enquêteur par courrier à la mairie de Saint-Marcel-d'Ardèche, ou les envoyer par courrier électronique à l'adresse électronique suivante : enquetepublique@ccdraga.fr lequel les annexera au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie aux jours et heures suivants :

Mardi 13 septembre de 8 h 30 à 12 h

Jeudi 22 septembre de 8 h 30 à 12 h

Samedi 1^{er} octobre de 8 h 30 à 12 h

Vendredi 14 octobre de 14 h à 16 h 30

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront à la disposition du public pendant un an à la mairie de Saint-Marcel-d'Ardèche ainsi que sur le site internet www.ccdraga.fr

318167000

Plan local d'urbanisme



COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS

Avis d'enquête publique

portant sur le projet de modification n°3 bis
du Plan Local d'Urbanisme de SAINT PAUL LES ROMANS
Rectificatif avis du 26/08 pour les permanences
Il sera procédé à une enquête publique d'une durée de 30 jours,
du 15 septembre 2022 au 15 octobre 2022 inclus, ayant pour
objet la modification n°3b du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de SAINT PAUL LES ROMANS.
M. Gérard CLERC, a été désigné en qualité de
commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public
pour recevoir ses observations et propositions, en mairie, les :
- JEUDI 15/09 DE 9H A 12H
- MERCREDI 21/09 DE 9H A 12H
- MERCREDI 28/09 DE 9H A 12H



marchés publics

le dauphiné

>> CONTACT : 04 79 33 86 72

Plateforme de dématérialisation

>> OBLIGATOIRE DÈS 40.000 €

- Mise en ligne de l'avis et des pièces
- Alarmes aux entreprises
- Correspondance
- Réponses électroniques
- Négociations
- Lettres de rejet / notification
- Données Essentielles

+ de 200.000 entreprises inscrites
au niveau national

La plateforme de référence



Publication n° 18109122
COMMUNE DE
VASSIEUX EN VERCORS
Avis d'enquête publique
Mise en concordance du cahier des charges
du lotissement « Les Prés du Moulin » avec le
Plan Local d'Urbanisme
de Vassieux en Vercors

Par arrêté n° 2022-055 du 12/09/2022, Le Maire de Vassieux en Vercors a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Les Prés du Moulin » avec son PLU. Mr Alain VALADE, cadre de l'industrie retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du 3 août 2022.

L'enquête publique se déroulera du mardi 4 octobre 2022 à 9h00 au mardi 18 octobre 2022 à 17h00 pour une durée de 15 jours sous la responsabilité de Monsieur le Maire, à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :

- Pour la version papier : en Mairie, le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h00 à 12h00 ainsi que sur les horaires des permanences du commissaire enquêteur

- Pour la version numérique :

- Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante www.vassieuxvercors.fr

- Sur un poste informatique mis gratuitement à disposition du public en mairie

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contrepropositions du mardi 4 octobre 2022 à 9h00 au mardi 18 octobre 2022 à 17h00 :

- Par le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenu à sa disposition en Mairie, aux jours et heures habituels

- Par courriel à l'adresse sécurisée suivante : secretariatmairievassieux@orange.fr

- Par correspondance adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Monsieur Alain VALADE - commissaire enquêteur - Mairie de Vassieux en Vercors, 26 420 Vassieux en Vercors ;

Lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Vassieux en Vercors pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- Mardi 4 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,

- Mardi 11 octobre 2022 de 14h00 à 17h00,

- Mardi 18 octobre 2022 de 14h00 à 17h00.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Vassieux en Vercors et à la Préfecture, et seront publiés sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération et formulera un avis sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « les Prés du Moulin » avec le PLU de la commune de Vassieux en Vercors, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Un arrêté du Maire viendra ensuite acter cette mise en concordance. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique fixant les modalités de l'enquête est affiché pendant un mois en mairie.

Fait à Vassieux en Vercors, le 12 septembre 2022
Le Maire, Monsieur Thomas OTTENHEIMER

320899400

DTA-07B-26A-26C-26D
BRO26-V1-3-2022-10-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100



Annexe 5 : secondes publications - extraits du Dauphiné Libéré en date du 04/10/2022 2022 et du Journal du Diois en date du 07/10/2022, publiés dans les 8 premiers jours du début de l'enquête



Annexe 6 : cahier des charges du lotissement du 11 décembre 1979

COMMUNE DE VASSIEUX - EN - VERCORS

LOTISSEMENT MUNICIPAL

"Les Prés du Moulin"

REGLEMENT

G. DAVID & M. FAVOT
Géomètres Experts D.P.L.G.
Le Marly C Avenue Gambetta 26100 Romans

J. SMALL
Architecte D.P.L.G.
1 Rue du Puy 26100 Romans

P 1	Projet n° 1	24/2/79	approuvé par Arrêté préfectoral n°8.601 du 11/12/79
P 2	Projet n° 2 (P1 modifié)	9/6/81	

Département de la Drôme

Commune de VASSIEUX EN VERCORS

Lotissement " Les Prés du Moulin "

=====

R E G L E M E N T

SOMMAIRE

Chapitre I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article premier : Objet du règlement
- Article 2 : Utilisation des terrains

Chapitre II - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

- Article 3 : Règles générales
- Article 4 : Permis de construire
- Article 5 : Caractères généraux des constructions
- Article 6 : Coefficient de construction
- Article 7 : Servitudes "non aedificandi"
- Article 8 : Servitudes "non altius tollendi"
- Article 9 : Constructions annexes
- Article 10 : Aspect des constructions
- Article 11 : Implantation
- Article 12 : Clôtures
- Article 13 : Aménagement Végétation Plantations

Chapitre III - SERVITUDES D'INTERET GENERAL

- Article 14 : Servitudes générales d'urbanisme
- Article 15 : Prohibitions
- Article 16 : Servitudes d'esthétique et d'hygiène
- Article 17 : Tenue générale
- Article 18 : Evacuation des eaux
- Article 19 : Installations sanitaires Eau Assainissement
- Article 20 : Elagage Débrusseillage
- Article 21 : Ablotissement Subdivision
- Article 22 : Immeubles collectifs

Chapitre IV - EQUIPEMENT

- Article 23 : Voirie
- Article 24 : Police de la circulation
- Article 25 : Entretien des voies
- Article 26 : Parties communes
- Article 27 : Canalisations et branchements

Chapitre V - DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 28 : Sanctions
- Article 29 : Dérogations
- Article 30 : Approbation administrative

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER : OBJET DU REGLEMENT

- 1.01 - Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
- 1.02 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- 1.03 - Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.
- 1.04 - Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement

ARTICLE 2 : UTILISATION DES TERRAINS

- 2.01 - Le lotissement " Les Prés du Moulin " est un programme pour constructions de logements individuels.
- 2.02 - Les lots n° 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, 19 et 20 sont prévus pour recevoir des constructions individuelles isolées.
- 2.03 - Les lots n° 14,15 - 16,17 - 21,22 - sont prévus pour recevoir des constructions jumelées.
- 2.04 - Les lots n° 18 et 23 sont prévus pour recevoir des constructions individuelles accolées à la limite par leur garage. Il est en outre précisé que le garage sur limite est une possibilité mais non une obligation.
- 2.05 - Le lot n° 24 est réservé à l'installation d'un poste de transformation nécessaire à l'alimentation en énergie électrique du lotissement.
- 2.06 - Les lots n° 25 à 30 inclus sont réservés en espaces collectifs : espaces naturels, jardins et terrains de jeux.
- 2.07 - Les lots n° 31 et 32 sont réservés en prévision d'un élargissement ou aménagement de la voirie publique existante.
- 2.08 - Le lot n° 33 est réservé pour la construction de la voirie, aires de stationnement et passage piétonnier assurant la desserte du présent lotissement.

---000---

.../...

CHAPITRE II - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 3 : REGLES GENERALES

- 3.01 - Le présent règlement de construction a pour but de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et de garantir par là l'agrément de ses habitants.

ARTICLE 4 : PERMIS DE CONSTRUIRE

- 4.01 - Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du permis de construire.
- 4.02 - Conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 59-898 du 28 Juillet 1959, le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier du lotissement tel qu'il a été approuvé.
- 4.03 - Afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble et l'homogénéité des différentes constructions, Monsieur SMALL architecte D.P.L.G., Rue du Puy à 26100 ROMANS est désigné comme "architecte chargé de l'application du règlement", notamment en ce qui concerne le présent chapitre "Règlement de Construction".
- 4.04 - En conséquence, tous les permis de construire devront obligatoirement être visés par l'architecte désigné ci-dessus, et aucun dépôt de permis de construire ne pourra être accepté s'il n'a eu l'accord du dit architecte.
Il est bien spécifié ici que la mission de l'architecte est une mission de contrôle.
- 4.05 - En particulier, l'architecte responsable de l'application du règlement pourra faire modifier les plans des projets de construction et les plans de masse s'ils ne sont pas en accord avec les prescriptions relatives au lotissement.

ARTICLE 5 : CARACTERES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- 5.01 - Il ne peut être édifié sur les lots du lotissement que des constructions répondant aux dispositions de l'article 2 du présent règlement.

.../....

ARTICLE 6 : COEFFICIENT DE CONSTRUCTION

- 6.01 - La surface totale d'emprise au sol occupée, sur chaque lot, par la construction et ses annexes, ne devra pas excéder la valeur suivante :
de 20 % (vingt pour cent).
- 6.02 - Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,15 .

ARTICLE 7 : SERVITUDES " NON AEDIFICANDI "

- 7.01 - Aucune construction ne devra être édifiée à moins de 10 mètres de l'axe de la voie publique située à l'Est du lotissement.
- 7.02 - Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 4 mètres en retrait de l'alignement des emprises des voies du lotissement, sauf sur les placettes où cette distance pourra être réduite à 3 mètres.
- 7.03 - Pour les lots limitant le passage piétonnier, les jardins, espaces verts et terrains de jeux, la zone de non aedificandi le long de ces limites est également réduite à 3 mètres sauf pour les cas où le plan masse prévoit la construction du garage sur limite.
La construction du garage sur limite étant une possibilité et non une obligation, la zone de non aedificandi définie ci-dessus s'appliquera lorsque cette possibilité de garage sur limite ne sera pas retenue par le constructeur.
- 7.04 - Les constructions isolées ne pourront être édifiées à moins de 4 mètres des limites de leur lot, sauf pour les constructions prévues avec garage sur limite et uniquement du côté de la limite sur laquelle s'appuie le garage.
La construction du garage sur limite n'étant pas une obligation mais une possibilité, la zone de non aedificandi de 4 m. s'appliquera lorsque cette possibilité de garage sur limite ne sera pas retenue par le constructeur.
- 7.05 - Les règles formulées pour les constructions isolées demeurent valables pour les constructions jumelées ou accolées par leur garage, sauf en ce qui concerne la limite latérale intéressée par le jumelage où le bâtiment devra alors jouxter la limite parcellaire.
- 7.06 - L'éloignement des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines du lotissement ne devra pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée entre le sol et la basse pente de la toiture avec un minimum de 4,00 mètres.

ARTICLE 8 : SERVITUDES " NON ALTIUS TOLLENDI "

- 8.01 - Seules seront autorisées en construction " R + 1 " les villas isolées.
- 8.02 - La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6,00 m à l'égout du toit, par rapport au point le plus bas de la construction (le terrain naturel d'origine étant pris comme référence), pour les constructions de type R + 1 .
- 8.03 - La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4,50 m à l'égout des toits par rapport au point le plus bas de la construction (le terrain naturel d'origine devant être pris comme référence), pour les constructions de type rez de chaussée.
- 8.04 - La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser 4,00 m suivant les critères définis à l'article 8.02 précédent.

ARTICLE 9 : CONSTRUCTIONS ANNEXES

- 9.01 - Les dépendances reconnues nécessaires et les garages seront obligatoirement incorporés, accolés ou reliés au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble.
- 9.02 - Il n'est autorisé qu'une seule dépendance par lot. Les dépendances provisoires sont interdites.
- 9.03 - La construction de tout clapier, poulailler, etc... est formellement interdite.
Il ne pourra être fait dans les cours et jardins aucune adjonction de bâtiments susceptibles de nuire à l'esthétique et à la bonne tenue du bâtiment principal ou d'apporter de mauvaises odeurs ou de gênes aux voisins.
- 9.04 - Les constructions annexes devront répondre aux mêmes règles générales pour l'aspect et la conception des constructions définies à l'article 10 ci-après, que les bâtiments principaux.

ARTICLE 10 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 10.01 - Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition.
- 10.02 - La simplicité du volume devra être le souci majeur du concepteur de la construction.
- 10.03 - Les acquéreurs des lots devront veiller à garder l'unité esthétique du lotissement et en particulier pour :
- a) la nature des matériaux apparents
Les matériaux devront être du type régional de manière à donner un style noble à la construction et à rappeler l'architecture locale, les matériaux à usage provisoire sont interdits.
La maçonnerie sera enduite au mortier bâtard à base de chaux et sable de pays ou de tout autre produit donnant un aspect similaire. Les enduits seront rustiques.
- b) la polychromie
Les enduits de façade seront de teinte molasse (couleur des pierres des vieilles fermes de la région).
Les volées seront à clé, à lames verticales, et dans les teintes suivantes : blanc cassé, marron ou produit d'imprégnation de teinte sombre.
Les garde-corps seront dans les mêmes tons avec possibilité du noir pour ferronnerie pour les parties métalliques. Ils devront être constitués d'éléments verticaux rectilignes.
- c) les toitures, couvertures et fenêtres
Elles devront toutes contribuer par leur choix à la réalisation des prescriptions de l'article 10.02
Les toitures devront être à 2 pans ou multipans à faitage parallèle mais en respectant l'article 10.02; le caractère régional devra toujours être maintenu.
Les toits terrasses sont interdits. Les toits des bâtiments annexes seront parallèles à ceux des bâtiments principaux et auront la même pente.
Les appentis sont interdits.
La couverture devra être constituée par des tuiles romanes ou similaires ou par des bardaux d'asphalte dans des coloris et tonalités se rapprochant de celles des couvertures existantes sur la commune.

Les pentes des toitures seront comprises entre 38 et 45 % .
Les passées de toitures auront environ 0,50 m.
Les fenêtres seront réalisées avec le souci d'une dominante verticale. Elles seront peintes ou conservées dans leur teinte naturelle et traitées aux huiles fongicides.
Les souches de cheminées seront enduites.

10.04 - Sont interdits :

- les chiens assis, les lucarnes.
- les constructions de caractère provisoire ou en matériaux légers.
- les enduits extérieurs de teinte vive, par exemple blanc pur, ou tranchant trop nettement sur l'environnement ainsi que la polychromie.
- les imitations d'architectures régionales étrangères à la région.
- les constructions composées de volumes compliqués ou très décrochés.

10.05 - Les terrains devront conserver leur profil naturel; les plateformes sont interdites ainsi que tout mouvement de terre important.
Les constructions devront s'intégrer à la pente, s'adapter au terrain et non le terrain aux constructions.

ARTICLE 11 : IMPLANTATION

11.01 - Les constructions devront être implantées conformément au plan masse du lotissement.

11.02 - Pour le cas des constructions isolées, prévues avec garage sur limite, il est rappelé ici qu'il s'agit d'une possibilité de construction mais non d'une obligation.

Si la solution garage sur limite est retenue, une largeur minimale de 4,00 m sera imposée pour le garage.

Si la solution garage sur limite n'a pas été choisie, l'implantation de la construction sera conforme à celle prévue au plan masse pour le bâtiment principal.

11.03 - Aucun changement ne pourra être apporté à l'implantation ou à l'orientation des constructions s'il n'a pas été approuvé par un arrêté préfectoral, après une demande en révision du plan.

ARTICLE 12 : CLOTURES

12.01 - Le long des voies intérieures du lotissement, les propriétaires de lots pourront édifier une clôture constituée par un simple grillage à mailles carrées ou rectangulaires verticales, d'une hauteur maximale de 1,40 m. Cette clôture facultative devra être édifiée, en retrait et à 1,00 m de l'emprise de la voirie ou limite du lot, pour éviter les dégâts qui pourraient être causés par les opérations de déneigement.

La clôture pourra être doublée, à l'intérieur du lot, par une haie vive d'une hauteur maximale de 1,40 m, constituée d'espèces adaptées à la région (par exemple : charmille).

La clôture et la haie sont facultatives le long de la voirie intérieure du lotissement.

12.02 - Sur les limites entre lots

Les clôtures entre chaque lot seront mitoyennes et construites à frais communs par les propriétaires des lots contigus.

Elles seront établies sur limite et constituées : soit par un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,40 m, recouvert ou non de verdure ou de haies, soit par des haies vives.

La hauteur des clôtures faites d'un simple grillage ou d'une haie vive ne devra pas excéder 1,40 m.

La clôture sera définie en accord entre les acquéreurs voisins et par le premier acquéreur si le lot voisin n'est pas encore acquis. Il est bien spécifié que les clôtures établies sur limite entre lots, n'ont pas un caractère obligatoire et qu'en cas d'accord entre propriétaires riverains, aucune clôture ne sera établie. L'acquéreur voisin d'un lot non encore vendu pourra prendre à sa charge les frais de construction de la clôture, et il pourra se faire rembourser par le futur acquéreur, la moitié du coût de la construction de la clôture. En cas de litige sur cette valeur, le coût de la construction sera évalué par un Expert désigné par le Tribunal de Grande Instance dont dépend la commune, statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

12.03 - En bordure des espaces verts collectifs et terrains de jeux et voies publiques

La clôture, tout à la charge du propriétaire du lot riverain, seront du même type que pour les propriétés riveraines, avec éventuellement, un petit portillon permettant d'accéder directement à l'espace collectif ou au domaine public. La clôture est facultative.

12.04 - En limite avec les propriétés voisines

Les clôtures seront établies par un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,40 m. Ce grillage devra jouxter la limite séparative sauf accord contraire. La clôture ainsi définie pourra être doublée par une haie vive plantée à 0,50 m de la limite et dont la hauteur ne pourra pas dépasser 1,40 m. Cette clôture est facultative.

12.05 - Aspect des clôtures

Le grillage ou grilles constituant les clôtures, ainsi que les fers cornières sur lesquels ils sont tendus devront être en fer galvanisé ou peints de teinte neutre. Les grillages peints ou plastifiés de teinte vive sont interdits. La grille des clôtures sera à mailles carrées ou rectangulaires verticales.

Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux et soumis aux mêmes règles d'aspect que les façades.

12.06 - Portails - Entrées

Les portails d'entrées et les portillons devront avoir une hauteur maximale de 1,40 m. Ils seront ajourés et formés d'éléments à dominante verticale. La simplicité sera de rigueur. Les teintes seront discrètes, les couleurs vives étant interdites.

Les poteaux sur lesquels sont fixés les portails devront s'harmoniser avec ceux ci et avec les clôtures.

Les portails seront établies en retrait et à 1,00 m de l'emprise de la voirie où limite du lot. Les portails d'entrée sont facultatifs.

.../...

ARTICLE 13 - AMENAGEMENT - VEGETATION - PLANTATIONS

- 13.01 - L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Les jardins potagers seront créés dans une partie du lot peu visible de l'extérieur.
- 13.02 - Les propriétaires des lots devront maintenir ou planter sur leur terrain une densité minimum d'un arbre de haute futaie par are de superficie.
Les propriétaires devront planter 30% des marges de reculement, à l'aide de touffes d'arbustes principalement.
Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.
- 13.03 - Les haies vives bordant les voies ou construites sur limite ou de part et d'autre de la limite, seront constituées par des plantes adaptées à la région.
- 13.04 - Les arbres à haute futaie ne devront pas être plantés à moins de deux mètres des clôtures ou limites.
Les haies vives de 1,40 mètres de hauteur maximale situées de part et d'autre des limites entre lots, devront être plantées à 0,50 m des dites limites.

-----oOo-----

CHAPITRE III - SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 14 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

- 14.01 - Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classés à la nomenclature arrêté par la loi du 19 Décembre 1917, modifiés et complétés par la loi du 22 Avril 1922, relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- 14.02 - Sont interdits également les établissements dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.
- 14.03 - D'une manière générale, le lotissement étant réservé exclusivement à usage d'habitation, toutes les activités qui seraient incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, tombe également sous le coup de la même interdiction.

ARTICLE 15 - PROHIBITIONS

- 15.01 - Sont prohibés dans le lotissement, les dépôts de toute nature tels que charbon, fuel domestique, gaz, matériaux, vieilles voitures, ordures, etc.....
Par exception, seront seuls autorisés en faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.
- 15.02 - Est formellement prohibée, l'installation d'établissements dont l'exploitation serait faite dans des conditions devant porter atteinte aux mœurs et à la morale.
- 15.03 - Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur les voies du lotissement, ou sur les parties communes.
- 15.04 - L'étendage du linge de façon apparente est interdit. Les séchoirs ou étendoirs pourront être installés au fond des lots sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.
- 15.05 - Sont également interdites les ouvertures et exploitation de carrières, les affouillements sauf ceux nécessaires aux constructions et les exhaussements des sols, le nivellement général du terrain ne devant pas être changé.

ARTICLE 16 - SERVITUDES D'ESTHETIQUE ET D'HYGIENE

- 16.01 - Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.
- 16.02 - Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

ARTICLE 17 - TENUE GENERALE

- 17.01 - Les lots, les constructions, les espaces libres, les espaces verts, les voies, les parkings et les parties communes doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.
- 17.02 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne devront faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.
- 17.03 - De même les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc..) sont interdites sur toute l'étendue des lots. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service de nettoyage de la commune, ou alors les porter lui-même à la décharge publique communale.
- 17.04 - Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni dans l'emprise des voies.
- 17.05 - De même les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites hors des lots.
- 17.06 - Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même, et en ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après l'extraction.
- 17.07 - Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan de lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.
- 17.08 - Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.
- 17.09 - Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions.
- 17.10 - Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte d'entrée des constructions, une plaque ou panneau de dimensions normales, relatif à la profession ou au commerce exercé par l'occupant.

ARTICLE 18 - EVACUATION DES EAUX

- 18.01 - Les eaux pluviales de surfaces ou recueillies par les toitures ou les terrasses seront utilisées ou répandues superficiellement dans chaque lot sans déversement volontaire dans les caniveaux des voies. Il est également interdit de jeter les eaux pluviales dans le réseau d'égout du lotissement.
- 18.02 - Les eaux pluviales de la voirie seront évacuées par caniveaux profilés.
- 18.03 - Les eaux ménagères ou de service et les effluents des W.C. seront évacués par le réseau d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 19 ci-après, sans aucun écoulement extérieur.

ARTICLE 19 - INSTALLATIONS SANITAIRES - EAU - ASSAINISSEMENT

- 19.01 - Les installations sanitaires des logements devront répondre aux exigences des règles en vigueur.

19.02 - Les constructions devront être branchées obligatoirement aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement dans les conditions prévues par les règlements en vigueur de la Ville et en utilisant les branchements amorcés à cet effet, conformément à l'article 27 ci-après.

Il est à noter que les sous sols des constructions ne pourront être raccordés au réseau d'assainissement. Les intéressés devront donc faire leur affaire des eaux provenant de ce niveau.

19.03 - Les effluents des W.C. et les eaux ménagères ou de service devront être obligatoirement évacués à l'égout sans aucun écoulement extérieur.

19.04 - Les acquéreurs seront assujettis à la redevance d'assainissement et au droit de raccordement au réseau d'égout en vigueur dans la commune.

ARTICLE 20 - ELAGAGE - DEBROUSSAILLAGE

20.01 - Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.

20.02 - Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

ARTICLE 21 - ABLOTISSEMENT - SUBDIVISION

21.01 - L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créé, mais pour cela il doit solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse.

21.02 - Toute subdivision est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

ARTICLE 22 - IMMEUBLE COLLECTIF

22.01 - Le lotissement étant réservé pour la construction individuelle, il ne pourra être établi aucun immeuble collectif sur l'un quelconque de ses lots.

CHAPITRE IV - EQUIPEMENT

ARTICLE 23 - VOIRIE

- 23.01 - Les voies du lotissement feront partie de la voirie communale et leur sol demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les propriétaires ou occupants des lots auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.
- 23.02 - Il pourra être placé sur les voies toutes installations d'intérêt commun telles que lampadaires, poteaux d'incendie etc....
- 23.03 - Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs du nom de la voirie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.

ARTICLE 24 - POLICE DE LA CIRCULATION

- 24.01 - La voirie du lotissement faisant partie de la voirie communale, sera donc soumise aux mêmes règles de circulation que la dite voirie communale, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules, ainsi que les stationnements de forains, roulottiers ou autres.

ARTICLE 25 - ENTRETIEN DES VOIES

- 25.01 - Les propriétaires ou les occupants des lots entretiendront en état de propreté le trottoir au droit de leur façade. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour déblayer le trottoir face à leur propriété afin d'assurer le passage des piétons.
- 25.02 - Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faute de réparation dans le délai d'un mois, il y sera procédé d'office par la Commune de VASSIEUX EN VERCORS, aux frais du propriétaire responsable.

ARTICLE 26 - PARTIES COMMUNES

- 26.01 - Les espaces verts, jardins et terrains de jeux constituent les parties communes du lotissement.
- 26.02 - Les parties communes devront être tenues constamment en parfait état d'entretien et de propreté.
- 26.03 - L'entretien des parties communes sera assuré par la Commune de VASSIEUX EN VERCORS.

ARTICLE 27 - CANALISATIONS ET BRANCHEMENTS

- 27.01 - Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, et de téléphone emprunteront, en principe, les voies ou les espaces communs du lotissement.
- 27.02 - Afin d'éviter une détérioration des voies, les branchements particuliers aux différents réseaux de la viabilité, seront aménagés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot. Les acquéreurs ne devront se raccorder à ces réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.

-----oOo-----

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 - SANCTIONS

28.01 - Il est rappelé qu'en vertu du décret du 8 Novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant les lotissements, les infractions à la réglementation relative aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article R 316 1 du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Habitation.

ARTICLE 29 - DEROGATIONS

29.01 - Sous réserve des dispositions prévues par la réglementation générale visant l'urbanisme, des dérogations pourront être accordées au présent règlement par le Préfet après avis du Maire et du Directeur Départemental de l'Equipement.

29.02 - Ces dérogations devront être motivées par des considérations d'esthétique, de salubrité, de sécurité ou pour des raisons économiques compatibles avec l'intérêt général.

ARTICLE 30 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

30.01 - Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

A Romans le 24 février 1979

Cabinet G. DAVID & M. FAVOT
Géomètres-Experts D.P.L.G.
auteur du projet

Monsieur le Maire de
VASSIEUX EN VERCORS

J. SMALL , Architecte D.P.L.G.
chargé de l'application du Règlement

COMMUNE DE VASSIEUX - EN - VERCORS

LOTISSEMENT MUNICIPAL

"Les Prés du Moulin"

CAHIER DES CHARGES

G. DAVID & M. FAVOT

Géomètres Experts D.P.L.G.

Le Marly C Avenue Gambetta 26100 Romans

P 1	Projet n° 1	24/2/79	approuvé par Arrêté préfectoral n° 8.601 du 11 / 12 / 1979
P 2	Projet n° 2 (P1 modifié)	9/6/81	

Département de la Drôme
Commune de VASSIEUX EN VERCORS

Lotissement " Les Prés du Moulin "
=====

C A H I E R D E S C H A R G E S

La Commune de VASSIEUX-EN-VERCORS projette la réalisation d'un lotissement communal à usage d'habitation sur sa propriété située sur le territoire de la dite commune aux lieux dits : " Les chanaux " et " Jossaud " .

Ce lotissement prend la dénomination de :

LOTISSEMENT : " LES PRES DU MOULIN "

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent cahier des charges.

I - CONSTITUTION DU LOTISSEMENT
=====

ARTICLE PREMIER : OBJET DU CAHIER DES CHARGES

1.01 - La création ,l'organisation et le fonctionnement du lotissement, les droits et les obligations du lotisseur, ceux des acquéreurs de lots et de toute personne physique ou morale,détenant ou exerçant à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie des biens composant le lotissement, sont régis par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et du programme des travaux d'aménagement qui sont annexés au dossier.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DE LA PROPRIETE

2.01 - La propriété à lotir est désignée au cadastre de la commune de VASSIEUX EN VERCORS sous les numéros 10 (en entier), 13 et 14 (en parties) de la section ZA,

2.02 - La surface totale cadastrale est de 31.779 m² .

.../...

II - CONDITIONS GENERALES DES VENTES

ARTICLE 5 : VENTE DES LOTS

- 5.01 - La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.
- 5.02 - Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison du dit état quelqu'il soit ni pour aucun autre motif.
- 5.03 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et des surfaces des autres lots que le sien ou de modification apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
- 5.04 - En outre, les cessions de lots ne peuvent être consenties que pour l'édification des constructions conformes aux types définies par le règlement du lotissement, et tous permis de construire devront être visés pour accord par Monsieur SMALL Architecte D.P.L.G. 1, rue du Puy à Romans comme il est précisé à l'article 9 ci-après.
- 5.05 - Les acquéreurs des lots devront avoir édifié leur construction dans les trois ans à compter de la date d'acquisition de leur parcelle.
- 5.06 - Le Notaire qui sera chargé de la Vente des lots est Me P. MAILLE, Notaire à 26420 La Chapelle en Vercors.

ARTICLE 6 : NULLITE

- 6.01 - Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du lotissement, seront nuls et de nul effet, en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

ARTICLE 7 : MESURAGE ET BORNAGE

- 7.01 - Le lotisseur devra préalablement à la mise en vente des lots, faire procéder au mesurage et au bornage des lots par le Cabinet G. DAVID et M. FAVOT Géomètres-Experts D.P.L.G. à ROMANS auteur du présent projet de lotissement.
- 7.02 - Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le dit cabinet de Géomètres-Experts aux frais de l'acquéreur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.
Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.
- 7.03 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais faire vérifier le plan et le bornage de son lot.
Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

III - SERVITUDES

ARTICLE 8 : SERVITUDES GENERALES

- 8.01 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir visités sur place.
- 8.02 - Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.
- 8.03 - Ils jouiront de même et sans soufte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées par les mêmes biens.

ARTICLE 9 : SERVITUDES D'URBANISME

- 9.01 - Afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble et l'homogénéité des différentes constructions, Monsieur SMALL architecte 1, Rue du Puy à ROMANS est désigné comme "architecte chargé de l'application du règlement de construction".
- 9.02 - En conséquence, tous les permis de construire devront obligatoirement être visés par l'architecte désigné ci-dessus, et aucun dépôt de permis de construire ne pourra être accepté s'il n'a eu l'accord du dit architecte.
- 9.03 - Il est bien spécifié ici que la mission de l'architecte est une mission de contrôle.

ARTICLE 10 : SERVITUDES PARTICULIERES

- 10.01 - Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'égout, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur lot, et aux servitudes qui en résulteront.

ARTICLE 11 : MODIFICATION OU EXTENSION DU LOTISSEMENT

- 11.01 - Jusqu'à la vente du dernier lot, le lotisseur se réserve le droit, avec l'accord de l'Administration, de modifier les plans du lotissement sans que l'un quelconque des acquéreurs, quelle que soit la date de son acquisition, puisse élever une contestation.
- 11.02 - En conséquence, le lotisseur ne sera pas tenu de requérir la signature de ses précédents acquéreurs pour pouvoir réaliser tout projet venant se greffer sur le présent projet de lotissement.

-----oOo-----

.../...

IV - VIABILITE

ARTICLE 12 : PROPRIETE DU SOL

- 12.01 - Les sols des talus des voies du lotissement font partie intégrante des lots qui les bordent, et leur propriété ainsi que leur bonne conservation appartiendront aux propriétaires des lots.
- 12.02 - Les sols des voies du lotissement sont incorporés à la voirie communale de la commune de Vassieux en Vercors .

ARTICLE 13 : DROITS DES ACQUEREURS

- 13.01 - Le sol des voies créées demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique.
- 13.02 - Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.

ARTICLE 14 : CIRCULATION

- 14.01 - Les voies du lotissement étant incorporées à la voirie communale, il en résulte que les conditions et la police de la circulation seront celles de la voirie communale notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules, les déballages ou échalandage de forains, marchands ambulants roulettiers ou autres.

ARTICLE 15 : CANALISATIONS - BRANCHEMENTS

- 15.01 - Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement qu'en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet. Il en est de même pour les réseaux d'électricité et de téléphone.
- 15.02 - En conséquence tous les branchements particuliers devront être faits par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot.
- 15.03 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à souscrire auprès de la Commune, d'Electricité de France, des syndicats concessionnaires et de l'Administration des P.T.T.

-----oOo-----

V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 16 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

- 16.01 - Tout acquéreur devra faire assurer contre l'incendie les constructions élevées sur son terrain, dès le début des travaux.
- 16.02 - La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins, correspondant à la valeur des trois immeubles les plus proches.

ARTICLE 17 : CHARGES ET TAXES

- 17.01 - Toutes les propriétés seront astreintes aux charges de voirie.
- 17.02 - Tous les acquéreurs de lots devront supporter toutes les charges et taxes de branchements à l'égout, à l'adduction d'eau potable, aux réseaux électricité et téléphone, ainsi que les frais de location de compteurs.
- 17.03 - Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquelles les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 18 : GARANTIE - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

- 18.01 - Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Il déclare qu'il n'a conféré aucune servitude sur le lotissement à l'exception de celles qui résultent du présent cahier des charges, du règlement du lotissement ou de celles indiquées aux titres de propriété. Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement du lotissement et auxquelles ils auront contribué.
- 18.02 - En conséquence, les acquéreurs qui se prétendraient lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution desdites conditions, et toute discussion devra se vider directement entre eux, sans que, dans aucun cas ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

ARTICLE 19 : ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

- 19.01 - La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.
- 19.02 - Le présent cahier des charges, le règlement du lotissement, seront insérés dans tous actes de vente, tant par les soins du lotisseur primitif que par les acquéreurs lors des aliénations successives, soit par reproduction in-extenso, soit par voie de référence précise.

ARTICLE 20 : APPROBATION ADMINISTRATIVE

- 20.01 - Le lotissement est constitué en application du titre IX du livre premier du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et conformément aux dispositions du décret n° 77.860 du 26 juillet 1977 .
- 20.02 - Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.
- 20.03 - Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

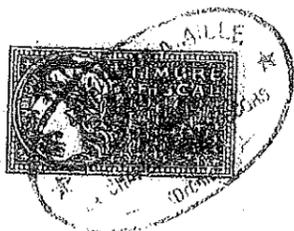
Fait à Romans le 24 février 1979

Monsieur le Maire de
VASSIEUX EN VERCORS ,

Cabinet G. DAVID et M. FAVOT
Géomètres-Experts D.P.L.G.
auteur du projet



Annexe 7 : cahier des charges du lotissement du 21 mars 1986



DEPOT D'ARRÊTE MODIFICATIF DU LOTISSEMENT MUNICIPAL
"LES PRES DU MOULIN" A VASSIEUX EN VERCORS

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SIX

Et le VINGT ET UN MARS

Pardevant Maître Jean Pierre MAILLE notaire à la Chapelle en
Vercors (Drôme) soussigné,

A COMPARU :

Monsieur Jacques ROUX retraité de l'Education Nationale, Maire
de la commune de Vassieux en Vercors (Drôme), y demeurant,

Agissant aux présentes en sa dite qualité de maire de
Vassieux en Vercors et en vertu d'une délibération du Conseil
Municipal de ladite commune en date du 2 juillet 1979, dont une
copie est demeurée annexée à la minute de l'acte aux présentes
minutes du 27 janvier 1981 publié au 1er bureau des hypothèques
de Valence le 5 février 1981 VOL. 2885 N°32 (reprise pour ordre
le 6-5-1981 Dépôt 5624 bis), contenant dépôt de l'arrêté de
Monsieur le Préfet de la Drôme N°8601 en date du 11 décembre 1979
autorisant la création du lotissement municipal de Vassieux en
Vercors dit "Les Prés du Moulin"

Etant précisé que cet arrêté a été modifié par un
arrêté modificatif de ce lotissement pris par Monsieur le Préfet
de la Drôme le 16 septembre 1981 sous le N° 5311 annexé à un
acte de dépôt en date aux présentes minutes du 23 octobre 1981
publié au 1er bureau des hypothèques de Valence le 9 novembre
1981 VOL. 3131 N°36.

LEQUEL, en qualités, a par ces présentes déposé à Me MAILLE,
notaire soussigné, chargé de rédiger les actes concernant la vente
des lots dudit lotissement aux termes de l'article 5-06 du cahier des
charges de ce lotissement, et l'a requis de mettre au rang de ses
minutes à la date de ce jour :

Premièrement :

- Le règlement du lotissement municipal de Vassieux en Vercors
dit "Les Prés du Moulin" établi par le cabinet de Messieurs DAVID et
FAVOT géomètres experts à Romans sur Isère (Drôme) avenue Gambetta
" Le Marly C " 26100 ROMANS, en date à Romans du 24 février 1979,
dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, après avoir été
vue et approuvée et certifiée sincère et véritable par M. le Maire comparant.

Deuxièmement :

- L'arrêté de Monsieur le Préfet de la Drôme n°6544 en date à
Valence du 30 décembre 1985 demeuré ci-annexé après mention, après
avoir été lu et approuvé et certifié sincère et véritable par M. le Maire
comparant,
autorisant la modification :



- Des articles suivant, du règlement de ce lotissement relaté au paragraphe premièrement qui précède, savoir :

Article 2.02 : en entier
Article 2.02 : en entier
Article 6.02 : en entier
Article 7.04 : en entier
Article 8.01 : en entier
Article 8.02 : en entier
Article 10.03 : 5^{ème} alinéa
Article 11.01 : en entier
Article 11.02 : 2^{ème} alinéa
Article 11.03 : en entier

Et autorisant la modification:

du plan de masse d'origine de ce lotissement qui est annulé et remplacé par le plan de masse annexé à l'arrêté N°6544 du 30 décembre 1985 dont il vient d'être parlé.

DECLARATIONS

Monsieur Jacques ROUX comparant agissant es qualités déclare :
- qu'aucune modification n'est apportée à l'origine de propriété des lots du lotissement dont il s'agit telle qu'elle existe actuellement, et qu'aucune modification n'est apportée à la désignation cadastrale des parcelles de ce lotissement telle qu'elle résulte du document d'arpentage établi par Messieurs DAVID et FAVOT le 19 septembre 1981 portant le n° d'ordre 65, vérifié et numéroté au service du cadastre à Valence le 6 octobre 1981. (-) renvoi à la fin.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition du présent acte de dépôt et ses annexes sera publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de Valence aux frais de la commune de Vassieux en Vercors.

DONT ACTE rédigé sur deux pages.

Fait et passé à la Chapelle-en-Vercors (Drôme),
En l'étude de Me Jean Pierre MAILLE Notaire
L'an mil neuf cent quatre vingt six
Et le VINGT UN MARS

Et après lecture faite des présentes par le notaire soussigné, le comparant a signé avec Me MAILLE notaire.

suivent les signatures de Monsieur le Maire de Vassieux et de Me MAILLE Notaire.

A la minute du présent acte de dépôt, sont demeurées annexées après mention, les pièces suivantes sus-énoncées, et dont la teneur suit:

Département de la Drôme
Commune de VASSIEUX EN VERCORS

Lotissement " LES PRES DU MOULIN "

R E G L E M E N T

SOMMAIRE

- Chapitre I - DISPOSITIONS GENERALES
- Article premier : Objet du règlement
 - Article 2 : Utilisation des terrains
- Chapitre II - REGLEMENT DE CONSTRUCTION
- Article 3 : Règles générales
 - Article 4 : Permis de construire
 - Article 5 : Caractères généraux des constructions
 - Article 6 : Coefficient de construction
 - Article 7 : Servitudes "non aedificandi"
 - Article 8 : Servitudes "non altius tollendi"
 - Article 9 : Constructions annexes
 - Article 10 : Aspect des constructions
 - Article 11 : Implantation
 - Article 12 : Clôtures
 - Article 13 : Aménagement Végétation Plantations
- Chapitre III - SERVITUDES D'INTERET GENERAL
- Article 14 : Servitudes générales d'urbanisme
 - Article 15 : Prohibitions
 - Article 16 : Servitudes d'esthétique et d'hygiène
 - Article 17 : Tenue générale
 - Article 18 : Evacuation des eaux
 - Article 19 : Installations sanitaires Eau Assainissement
 - Article 20 : Elagage Débréasseillage
 - Article 21 : Ablotissement Subdivision
 - Article 22 : Immeubles collective
- Chapitre IV - EQUIPEMENT
- Article 23 : Voirie
 - Article 24 : Police de la circulation
 - Article 25 : Entretien des voies
 - Article 26 : Parties communes
 - Article 27 : Canalisations et branchements
- Chapitre V - DISPOSITIONS DIVERSES
- Article 28 : Sanctions
 - Article 29 : Dérogations
 - Article 30 : Approbation administrative

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER : OBJET DU REGLEMENT

1.01 :

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

1.02 :

- Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

1.03 :

- Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de location successives.

1.04 :

- Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement

ARTICLE 2 : UTILISATION DES TERRAINS

2.01 :

- Le lotissement " Les Prés du Moulin " est un programme pour constructions de logements individuels.

2.02 :

- Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20 et 21, sont prévus pour recevoir des constructions individuelles isolées.

2.03 :

- Les lots n° 15, 16 - 17, 18 - 22, 23 - sont prévus pour recevoir des constructions jumelées.

2.04 :

- Les lots n° 19 et 24 sont prévus pour recevoir des constructions individuelles accolées à la limite par leur garage. Il est en outre précisé que le garage sur limite est une possibilité mais non une obligation.

2.05 :

- Le lot n° 25 est réservé à l'installation d'un poste de transformation nécessaire à l'alimentation en énergie électrique du lotissement.

2.06 :

- Les lots n° 26 à 32 inclus sont réservés en espaces collectifs : espaces naturels, jardins et terrains de jeux.

2.07 :

- Les lots n° 33 et 34 sont réservés en prévision d'un élargissement ou aménagement de la voirie publique existante.

2.08 :

- Le lot n° 35 est réservé pour la construction de la voirie, aires de stationnement et passage piétonnier entourant le déserte du présent lotissement.

- 3 -



CHAPITRE II - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

ARTICLE 3 : REGLES GENERALES

- 3.01:
- Le présent règlement de construction a pour but de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et de garantir par là l'agrément de ses habitants.

ARTICLE 4 : PERMIS DE CONSTRUIRE

- 4.01:
- Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'elles soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obtention du permis de construire.
- 4.02:
- Conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 59-858 du 28 Juillet 1959, le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation et aux dispositions inscrites au dossier du lotissement tel qu'il a été approuvé.
- 4.03:
- Afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble et l'homogénéité des différentes constructions, Monsieur SMALL architecte D.P.L.G., Rue du Puy à 25100 ROMANS est désigné comme "architecte chargé de l'application du règlement", notamment en ce qui concerne le présent chapitre "Règlement de Construction".
- 4.04:
- En conséquence, tous les permis de construire devront obligatoirement être visés par l'architecte désigné ci-dessus, et aucun dépôt de permis de construire ne pourra être accepté s'il n'a eu l'accord du dit architecte. Il est bien spécifié ici que la mission de l'architecte est une mission de contrôle.
- 4.05:
- En particulier, l'architecte responsable de l'application du règlement pourra faire modifier les plans des projets de construction et les plans de masse s'ils ne sont pas en accord avec les prescriptions relatives au lotissement.

ARTICLE 5 : CARACTERES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS

- 5.01:
- Il ne peut être édifié sur les lots du lotissement que des constructions répondant aux dispositions de l'article 2 du présent règlement.
- .../...

ARTICLE 6 : COEFFICIENT DE CONSTRUCTION

6.01 :

- La surface totale d'emprise au sol occupée, sur chaque lot, par la construction et ses annexes, ne devra pas excéder la valeur suivante :
de 20 % (vingt pour cent).

6.02 :

- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,15.

ARTICLE 7 : SERVITUDES " NON AEDIFICANDI "

7.01 :

- Aucune construction ne devra être édifiée à moins de 10 mètres de l'axe de la voie publique située à l'Est du lotissement.

7.02 :

- Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 4 mètres en retrait de l'alignement des emprises des voies du lotissement, sauf sur les placettes où cette distance pourra être réduite à 3 mètres.

7.03 :

- Pour les lots limitant le passage piétonnier, les jardins, espaces verts et terrains de jeux, la zone de non aedificandi le long de ces limites est également réduite à 3 mètres sauf pour les cas où le plan masse prévoit la construction du garage sur limite.
La construction du garage sur limite étant une possibilité et non une obligation, la zone de non aedificandi définie ci-dessus s'appliquera lorsque cette possibilité de garage sur limite ne sera pas retenue par le constructeur.

7.04 :

- Les constructions isolées ne pourront être édifiées à moins de 4 mètres des limites de leur lot, sauf pour les constructions prévues avec garage sur limite et uniquement du côté de la limite sur laquelle s'appuie le garage.
La construction du garage sur limite n'étant pas une obligation mais une possibilité, la zone de non aedificandi de 4 m. s'appliquera lorsque cette possibilité de garage sur limite ne sera pas retenue par le constructeur.

7.05 :

- Les règles formulées pour les constructions isolées demeurent valables pour les constructions jumelées ou accolées par leur garage, sauf en ce qui concerne la limite latérale intéressée par le jumelage où le bâtiment devra alors jouxter la limite parcellaire.

7.06 :

- L'éloignement des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines du lotissement ne devra pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée entre le sol et la basse pente de la toiture avec un minimum de 4,00 mètres.

ARTICLE 8 : SERVITUDES " NON ALTIUS TOLLENDI "

8.01 :

- Seules seront autorisées en construction " R + 1 " les villas isolées.

8.02 :

- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 6,00 m à l'égout du toit, par rapport au point le plus bas de la construction (le terrain naturel d'origine étant pris comme référence), pour les constructions de type R + 1.

8.03 :

- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 4,50 m à l'égout des toits par rapport au point le plus bas de la construction (le terrain naturel d'origine devant être pris comme référence), pour les constructions de type rez de chaussée.

8.04 :

- La hauteur des constructions annexes ne devra pas dépasser 4,00 m suivant les critères définis à l'article 8.02 précédent.

ARTICLE 9 : CONSTRUCTIONS ANNEXES

- 9.01: Les dépendances reconnues nécessaires et les garages seront obligatoirement incorporés, accolés ou reliés au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble.
- 9.02: Il n'est autorisé qu'une seule dépendance par lot. Les dépendances provisoires sont interdites.
- 9.03: La construction de tout clapier, poulailler, etc... est formellement interdite. Il ne pourra être fait dans les cours et jardins aucune adjonction de bâtiments susceptibles de nuire à l'esthétique et à la bonne tenue du bâtiment principal ou d'apporter de mauvaises odeurs ou de gênes aux voisins.
- 9.04: Les constructions annexes devront répondre aux mêmes règles générales pour l'aspect et la conception des constructions définies à l'article 10 ci-après, que les bâtiments principaux.

ARTICLE 10 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 10.01: Les constructions édifiées sur le lotissement, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition.
- 10.02: La simplicité du volume devra être le souci majeur du concepteur de la construction.
- 10.03: Les acquéreurs des lots devront veiller à garder l'unité esthétique du lotissement et en particulier pour :
 - a) la nature des matériaux apparents
Les matériaux devront être du type régional de manière à donner un style noble à la construction et à rappeler l'architecture locale, les matériaux à usage provisoire sont interdits. La maçonnerie sera enduite au mortier bâtard à base de chaux et sable de pays ou de tout autre produit donnant un aspect similaire. Les enduits seront rustiques.
 - b) la polychromie
Les enduits de façade seront de teinte mollesse (couleur des pierres des vieilles fermes de la région). Les volets seront à clés, à lames verticales, et dans les teintes suivantes : blanc cassé, marron ou produit d'imprégnation de teinte sombre. Les garde-corps seront dans les mêmes tons avec possibilité du noir pour ferronnerie pour les parties métalliques. Ils devront être constitués d'éléments verticaux rectilignes.
 - c) les toitures, couvertures et fenêtres
Elles devront toutes contribuer par leur choix à la réalisation des prescriptions de l'article 10.02. Les toitures devront être à 2 vers ou multiples à faîtes parallèles mais en respectant l'article 10.02; le caractère régional devra toujours être maintenu. Les toits terrasses sont interdits. Les toits des bâtiments annexes seront parallèles à ceux des bâtiments principaux et auront la même pente. Les appentis sont interdits.

La couverture devra être constituée par des tuiles plates ou par des bardeaux d'asphalte ou par des tuiles romanes ou similaires, dans des coloris et tonalités se rapprochant de celles des couvertures existantes sur la Commune.

Les pentes de toitures seront comprises entre 38 et 45 %.

Les passées de toitures auront environ 0,50 m.

Les fenêtres seront réalisées avec le souci d'une dominante verticale. Elles seront peintes ou conservées dans leur teinte naturelle et traitées aux huiles fongicides.

Les souches de cheminées seront enduites.

10.04 - sont interdits :

- les chiens assis, les lucarnes.
- les constructions de caractère provisoire ou en matériaux légers.
- les enduits extérieurs de teintes vives, par exemple blanc pur, ou tranchant trop nettement sur l'environnement, ainsi que la polychromie.
- les imitations d'architectures régionales étrangères à la région.
- les constructions composées de volumes compliqués ou très décrochés.

10.05 :

- Les terrains devront conserver leur profil naturel; les plateformes sont interdites ainsi que tout mouvement de terre important.
- Les constructions devront s'intégrer à la pente, s'adapter au terrain et non le terrain aux constructions.

ARTICLE 11 : IMPLANTATION

11.01 :

- Les constructions devront être implantées conformément au plan masse du lotissement.

11.02 :

- Pour le cas de constructions isolées, prévues avec garage sur limite, il est rappelé ici qu'il s'agit d'une possibilité de construction mais non d'une obligation.

Si la solution garage sur limite est retenue, une largeur minimale de 4 m,00 sera imposée pour le garage.

Si la solution garage sur limite n'a pas été choisie, l'implantation de la construction sera conforme à celle prévue au plan masse pour le bâtiment principal.

11.03 :

- Aucun changement ne pourra être apporté à l'implantation ou à l'orientation des constructions s'il n'a pas été approuvé par un arrêté préfectoral, après une demande en révision du plan.

ARTICLE 12 : CLOTURES

12.01 :

Le long des voies intérieures du lotissement :

Les propriétaires des lots pourront édifier une clôture constituée: soit d'un petit mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage à mailles carrées ou rectangulaires verticales, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,40 m, soit par un simple grillage comme défini ci dessus d'une hauteur maximale de 1,40 m. Cette clôture facultative devra être édifiée à 1,00 m, en retrait, de l'emprise de la voirie ou limite du lot, pour éviter les dégâts qui pourraient être causés par les opérations de déneigement.

La clôture pourra être doublée, à l'intérieur du lot, par une haie vive d'une hauteur maximale de 1,40 m, constituée d'espèces adaptées à la région (par exemple : charnille ...)

La clôture et la haie sont facultatives le long de la voirie intérieure du lotissement.

12.02:

- Sur les limites entre lots :

Les clôtures entre chaque lot seront mitoyennes et construites à frais communs par les propriétaires de lots contigus.
 Elles seront établies sur limite et constituées : soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m, surmonté d'un grillage à mailles carrés ou rectangulaires verticales, l'ensemble d'une hauteur maximale de 1,40m soit par un simple grillage comme défini ci dessus d'une hauteur maximale de 1,40 m, soit par une haie vive dont la hauteur n'excedera pas 1,40 m.
 La clôture pourra être doublée, à l'intérieur de chaque lot, par une haie vive d'une hauteur maximale de 1,40 m.
 La clôture et la haie sont facultatives sur limite entre lots.

La clôture sera définie en accord entre les acquéreurs voisins et par le premier acquéreur si le lot voisin n'est pas encore acquis. L'acquéreur voisin d'un lot non encore vendu pourra prendre à sa charge les frais de construction de la clôture, et il pourra se faire rembourser par le futur acquéreur, la moitié du coût de la construction de la clôture.
 En cas de litige sur cette valeur, le coût de la construction sera évalué par un Expert désigné par le Tribunal de Grande Instance dont dépend la commune, statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente?

12.03:

- En bordure des espaces verts collectifs, terrains de jeux et voies publiques :

Les clôtures, toute à la charge du propriétaire du lot riverain, seront du même type que pour les propriétés riveraines, avec éventuellement un petit portillon, d'une hauteur maximale de 1,40 m, permettant d'accéder directement à l'espace collectif ou au domaine public.
 Cette clôture est facultative.

12.04:

- EN limite avec les propriétés voisines :

Les clôtures seront établies soit par mur bahut surmontés d'un grillage, soit par simple grillage, comme ci dessus d'hauteurs maximales 1,40 m. Cette clôture devra jouster la limite séparative sauf accord contraire.
 La clôture ainsi définie pourra être doublée par une haie vive plantée à 0,30 m de la limite et dont la hauteur ne pourra dépasser 1,40 m.
 Cette clôture est facultative.

12.05:

- Aspect des clôtures :

Le grillage ou grille constituant les clôtures, ainsi que les fers cornières sur lesquels ils sont tendus devront être en fer galvanisé ou peints de teintes neutres. Les grillages peints ou plastifiés de teinte vive sont interdits. La grille des clôtures sera à mailles carrées ou rectangulaires verticales. Les murs bahut doivent être conçus dans les mêmes matériaux et soumis aux mêmes règles d'aspect que les façades.

12.06:

- Portails - Entrées :

Les portails d'entrée et les portillons devront avoir une hauteur maximale de 1,40 m. Ils seront ajourés et formés d'éléments à dominante verticale. La simplicité sera de rigueur. Les teintes seront discrètes, les couleurs vives étant interdites.
 Les piliers sur lesquels sont fixés les portails devront s'harmoniser avec ceux ci et avec les clôtures.
 En bordure des voies intérieures, les portails seront établis en retrait et à un mètre de l'emprise de la voirie ou limite du lot. Les portails d'entrée sont facultatifs.



ARTICLE 13

AMENAGEMENT - VEGETATION - PLANTATIONS

13.01:

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert. Les jardins potagers seront créés dans une partie du lot non visible de l'extérieur.

13.02:

Les propriétaires des lots devront maintenir ou planter sur leur terrain une densité minimum d'un arbre de haute futaie par are de superficie.

Les propriétaires devront planter 30% des marges de reculament, à l'aide de touffes d'arbustes principalement.

Les plantations devront être réalisées au plus tard à la saison propice qui suivra la fin des travaux de construction.

13.03:

Les haies vives bordant les voies ou construites sur limite ou de part et d'autre de la limite, seront constituées par des plants adaptés à la région.

13.04:

Les arbres à haute futaie ne devront pas être plantés à moins de deux mètres des clôtures ou limites.

Les haies vives de 1,40 mètres de hauteur maximale situées de part et d'autre des limites entre lots, devront être plantées à 0,50 m des dites limites.

-----000-----





CHAPITRE III - SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 14 :

- SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

14.01:

- Il est interdit sur toute l'étendue du lotissement d'installer des établissements classés à la nomenclature arrêtée par la loi du 19 Décembre 1917, modifiée et complétée par la loi du 22 Avril 1922, relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

14.02:

- Sont interdites également les établissements dont le bruit, la trépidation, les odeurs, les fumées ou l'aspect seraient de nature à causer une gêne pour le voisinage ou les passants.

14.03:

- D'une manière générale, le lotissement étant réservé exclusivement à usage d'habitation, toutes les activités qui seront incompatibles avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, tombe également sous le coup de la même interdiction.

ARTICLE 15 :

- PROHIBITIONS

15.01:

- Sont prohibées dans le lotissement, les dépôts de toute nature tels que charbon, fuel domestique, gaz, matériaux, vieilles voitures, ordures, etc.....

Par exception, seront seuls autorisés en faible quantité, les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des logements, à condition qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non vieilles à partir des voies ou des espaces libres du lotissement.

15.02:

- Est formellement prohibée, l'installation d'établissements dont l'exploitation aurait fait dans des conditions devant porter atteinte aux mœurs et à la morale.

15.03:

- Il est interdit de laisser des animaux vaquer sur les voies du lotissement, ou sur les parties communes.

15.04:

- L'étendage, du linge de façon apparente est interdit. Les séchoirs ou étendoirs pourront être installés au fond des lots sous réserve qu'ils soient intégralement dissimulés par des écrans de verdure.

15.05:

- Sont également interdites les ouvertures et exploitation de carrières, les affouillements sauf ceux nécessaires aux constructions et les exhaussements des sols, le nivellement général du terrain ne devant pas être changé.

ARTICLE 16 :

- SERVITUDES D'ESTHETIQUE ET D'HYGIENE

16.01:

- Les constructions à édifier sur le lotissement forment un ensemble à usage principal d'habitation dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

16.02:

- Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs en vigueur.

ARTICLE 17 :

TENUE GENERALE

17.01:

- Les lots, les constructions, les espaces libres, les espaces verts, les voies, les parkings et les parties communes doivent être tenus constamment en excellent état de propreté et d'entretien de manière que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

17.02:

- Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne doivent faire sur les voies, les trottoirs ou les parties communes aucun dépôt de matériaux, décharges, ordures ménagères ou autres.

17.03:

- De même les décharges (ordures, déchets, matériaux, fumier, etc..) sont interdites sur toute l'étendue des lots. Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service de ramassage de la commune, ou alors les porter lui-même à la décharge publique communale.

17.04:

- Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain des lots intéressés, mais en aucune façon à l'extérieur des lots, sur les parties communes du lotissement ni dans l'emprise des voies.

17.05:

- De même les manipulations nécessitées par les chantiers de construction sont interdites hors des lots.

17.06:

- Il est interdit d'ouvrir des carrières, ou même de faire des fouilles dans les lots en vue de l'extraction de matériaux si ce n'est pour la construction elle-même, et en ce cas le sol devra être comblé et convenablement nivelé après l'extraction.

17.07:

- Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan de lotissement, en dehors des allées carrossables donnant accès aux garages.

17.08:

- Les propriétaires ou les occupants du lotissement ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement ni obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux des voies pour quelque cause que ce soit.

17.09:

- Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions.

17.10:

- Les propriétaires ou les occupants des lots seront seulement autorisés à apposer à l'entrée de leur terrain ou à la porte d'entrée des constructions, une plaque ou panneau de dimensions normales, relatif à la profession ou au commerce exercé par l'occupant.

ARTICLE 18 :

EVACUATION DES EAUX

18.01:

- Les eaux pluviales de surface ou recueillies par les toitures ou les terrasses seront utilisées ou répandues superficiellement dans chaque lot sans déversement volontaire dans les caniveaux des voies. Il est également interdit de jeter les eaux pluviales dans le réseau d'égout du lotissement.

18.02:

- Les eaux pluviales de la voirie seront évacuées par caniveaux traditionnels.

18.03:

- Les eaux ménagères ou de service et les effluents des W.C. seront évacués par le réseau d'assainissement, conformément aux dispositions de l'article 19 ci-après, sans aucun écoulement extérieur.

ARTICLE 19 :

INSTALLATIONS SANITAIRES - EAU - ASSAINISSEMENT

19.01:

- Les installations sanitaires des logements devront répondre aux exigences des règles en vigueur.

13.02:

- Les constructions devront être branchées obligatoirement aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement dans les conditions prévues par les règlements en vigueur de la Ville et en utilisant les branchements amorcés à cet effet, conformément à l'article 27 ci-après.

Il est à noter que les sous sols des constructions ne pourront être raccordés au réseau d'assainissement. Les intéressés devront donc faire leur affaire des eaux provenant de ce niveau.

13.03:

- Les effluents des W.C. et les eaux ménagères ou de service devront être obligatoirement évacués à l'égout sans aucun écoulement extérieur.

13.04:

- Les acquéreurs seront assujettis à la redevance d'assainissement et au droit de raccordement au réseau d'égout en vigueur dans la commune.

ARTICLE 20 :

- ELAGAGE - DEBROUSSAILLAGE

20.01:

- Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.

20.02:

- Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.

ARTICLE 21 :

- ABLOTISSEMENT - SUBDIVISION

21.01:

- L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créé, mais pour cela il doit solliciter l'approbation d'un nouveau plan de masse.

21.02:

- Toute subdivision est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

ARTICLE 22 :

- IMMEUBLE COLLECTIF

22.01:

- Le lotissement étant réservé pour la construction individuelle, il ne pourra être établi aucun immeuble collectif sur l'un quelconque de ses lots.



CHAPITRE IV - EQUIPEMENT

ARTICLE 23 :

- VOIRIE

23.01 :

- Les voies du lotissement feront partie de la voirie communale et leur sol demeurera perpétuellement affecté à la circulation publique. Tous les propriétaires ou occupants des lots auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les voies publiques régulièrement classées.

23.02 :

- Il pourra être placé sur les voies toutes installations d'intérêt commun telles que lampadaires, poteaux d'incendie etc...

23.03 :

- Les propriétaires des lots seront tenus de souffrir sans indemnité l'apposition sur les clôtures ou sur les constructions de tous signes extérieurs du nom de la voirie, ainsi que toutes installations d'intérêt général.

ARTICLE 24 :

- POLICE DE LA CIRCULATION

24.01 :

- La voirie du lotissement faisant partie de la voirie communale, sera donc soumise aux mêmes règles de circulation que la dite voirie communale, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules, ainsi que les stationnements de forains, roulottiers ou autres.

ARTICLE 25 :

- ENTRETIEN DES VOIES

25.01 :

- Les propriétaires ou les occupants des lots entretiendront en état de propreté le trottoir au droit de leur façade. En cas de neige, ils devront faire le nécessaire pour déblayer le trottoir face à leur propriété afin d'assurer le passage des piétons.

25.02 :

- Chaque propriétaire de lot sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises à la viabilité ou à ses accessoires, soit par lui-même, soit du fait de ses entrepreneurs et ouvriers. Faut de réparations dans le délai d'un mois, il y sera procédé d'office par la Commune de VASSIEUX EN VERCORS, aux frais du propriétaire responsable.

ARTICLE 26 :

- PARTIES COMMUNES

26.01 :

- Les espaces verts, jardins et terrains de jeux constituent les parties communes du lotissement.

26.02 :

- Les parties communes devront être tenues constamment en parfait état d'entretien et de propreté.

26.03 :

- L'entretien des parties communes sera assuré par la Commune de VASSIEUX EN VERCORS.

ARTICLE 27 :

CANALISATIONS ET BRANCHEMENTS



- 27.01 :
- Les réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, d'électricité, de gaz et de téléphone emprunteront, en principe, les voies ou les espaces communs du lotissement.
- 27.02 :
- Afin d'éviter une détérioration des voies, les branchements particuliers aux différents réseaux de la viabilité, seront aménagés par le lotisseur jusqu'à l'intérieur de chaque lot. Les acquéreurs ne devront se raccorder à ces réseaux qu'en utilisant exclusivement les branchements ainsi amorcés.
- 27.03 :
- Afin de disposer d'une pression d'utilisation normale, l'acquéreur d'un lot devra faire installer, à ses frais, un limiteur régulateur de pression à la suite du branchement particulier Eau potable réalisé par le lotisseur.

-----000-----

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 :

SANCTIONS

- Il est rappelé qu'en vertu du décret du 8 Novembre 1973 relatif à la codification des textes législatifs concernant les lotissements, les infractions à la réglementation relative aux lotissements sont constatées et poursuivies selon les règles fixées à l'article R 316 1 du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Habitation.

ARTICLE 29 :

DEROGATIONS

- Sous réserve des dispositions prévues par la réglementation générale visant l'urbanisme, des dérogations pourront être accordées au présent règlement par le Préfet après avis du Maire et du Directeur Départemental de l'Équipement.
- Ces dérogations devront être motivées par des considérations d'esthétique, de salubrité, de sécurité ou pour des raisons économiques compatibles avec l'intérêt général.

ARTICLE 30 :

APPROBATION ADMINISTRATIVE

- Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation administrative du présent projet de lotissement.

A Romane le 24 février 1979

Cabinet G. DAVID & M. FAVOT
Géomètres-Experts D.P.L.G.
auteur du projet

J. VALL, Architecte D.P.L.G.
chargé de l'application du Règlement

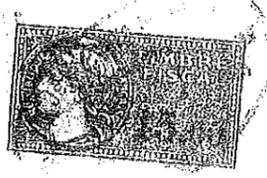
Monsieur le Maire de
VASSIEUX EN VERCORS



Sur la pièce annexée à la minute de l'acte de dépôt figure la mention suivante:

Lu et approuvé, certifié sincère et véritable,
suit la signature de M. le Maire de Vassieux-en-Vercors

PRÉFECTURE DE LA DRÔME



ARRÊTÉ 6544

Le Préfet
Commissaire de la République
du département de la Drôme,
~~Chevalier de la Légion d'Honneur,~~

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son livre III, Chapitre V relatif au lotissement,

VU le décret 58.1463 du 31 décembre 1958, relatif aux plans d'urbanisme,

VU l'article R.25 du Code Pénal,

~~le plan directeur d'urbanisme de la commune de~~
VU le plan ~~directeur d'urbanisme de la commune de~~
d'occupation des sols de VASSIEUX-en-VERCORS ~~présenté~~
publié

VU l'arrêté préfectoral N° 8601 du 11.12.79 autorisant le lotissement
"Municipal Les Prés du moulin en 24 lots d'un terrain ~~de~~
à VASSIEUX-en-VERCORS
et cadastré sous le n° 10 - 13p - 14p
de la section 2A

VU l'arrêté préfectoral modificatif n° 5311 du 16.09.81

VU la demande présentée par M.M. DAVID et FAVOT
demeurant à Le Marly C - Avenue Gambetta - 26100 ROMANS
à l'effet d'obtenir la modification
du lotissement susvisé

VU l'avis du Maire en date du 23.09.85

~~VU l'avis du~~

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement,

ARRÊTÉ :

ARTICLE 1er :

Est autorisée la modification du lotissement susvisé dans les conditions suivantes :

- le plan de masse annexé à l'arrêté de création est annulé et remplacé par le plan de masse annexé au présent arrêté

- Le règlement du lotissement est modifié comme suit :

Article 2.01 :

Le lotissement "Les Prés du Moulin" est un programme pour construction de logements individuels.

est remplacé par :

Les terrains composant les lots du lotissement, objet du présent dossier, sont prévus comme des terrains de construction.

Article 2.02 :

Les lots n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19 et 20 sont prévus pour recevoir des constructions individuelles isolées.

est remplacé par :

Les lots n° 1 et 2 sont prévus pour recevoir un groupement d'habitations.

Les lots n° 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19 et 20 sont prévus pour recevoir des constructions individuelles isolées.

Article 6.02 :

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,15.

est complété et remplacé par :

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,15 à appliquer à l'ensemble de l'opération à l'exclusion des lots n° 1 et 2.

Pour le groupe d'habitations prévu sur l'ensemble des lots n° 1 et 2, le coefficient d'occupation des Sols (COS) est fixé à 0,35 à appliquer au terrain représenté par l'ensemble des lots n° 1 et 2.

Article 7.04 : 1er alinéa :

Les constructions isolées ne pourront être édifiées à moins de 4 m des limites de leur lot, sauf pour les constructions prévues avec garage sur limite et uniquement du côté de la limite sur laquelle s'appuie le garage.

est remplacé par :

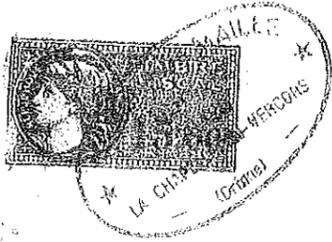
Les constructions isolées et le groupe d'habitations ne pourront être édifiés à moins de 4 m des limites de leur lot ou du terrain constitué par l'ensemble des lots n° 1 et 2, sauf pour les constructions isolées prévues avec garage sur limite et uniquement du côté de la limite sur laquelle s'appuie le garage.

Article 7.06.1 :

L'éloignement des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines du lotissement ne devra pas être inférieur à la hauteur du bâtiment mesurée entre le sol et la basse pente de la toiture avec un minimum de 2 m.

est remplacé par :

L'éloignement des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines du lotissement ne devra pas être inférieur à 4m.



ARTICLE 2:

la présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligation contractuelles, servitudes de droit privé, etc...).

ARTICLE 3:

L'arrêté d'autorisation sera publié au fichier immobilier par les soins du demandeur, qui devra aviser le Maire de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 4:

Mr le Secrétaire Général de la Préfecture de la Drôme,

Mr le Directeur Départemental de l'Equipement,

Mr le Maire de VASSIEUX EN VERCORS

et tous les agents de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une ampliation sera déposée à la Mairie avec un exemplaire du projet, conformément aux dispositions de l'article R 315.22 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Valence, le 30 DEC 1985

Le Préfet,
Commissaire de la République

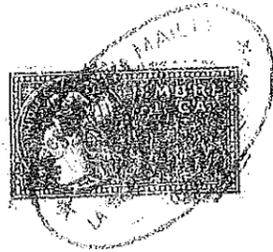
Jacques PALAZY

Pour mention
L'Attaché, Ch. de Jura

Henri LEBERGER

La présente décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant la juridiction administrative dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou pour les tiers dans un délai de deux mois à compter de l'achèvement des formalités de publicité sur la pièce annexée à la minute de l'acte de dépôt figure la
Lu et approuvé, certifié sincère et véritable,
suit la signature de M; le Maire de Vassieux-en-Vercors

mention 2



Renvoi de la page deux :

(+) et duquel document d'arpentage il résulte que la division des parcelles cadastrées au cadastre rénové de Vassieux-en-Vercors section ZA N° 10 pour 74 ares 80 ca, N° 13 pour 28 ares 00 ca, et N° 14 pour 8 ha 26 ares 30 ca, a donné naissance :

aux parcelles suivantes cadastrées section ZA : N° 149 (12 ares 24 ca) lot 1 -N° 150 (9 ares 88 ca) lot 2 -N° 151 (9 ares 05 ca) lot 3 -N° 152 (11 ares 17 ca) lot 4 - 153 (8 ares 31 ca) lot 5 -154 (7 ares 94 ca) lot 6 - 155 (9 ares 22 ca) lot 7 -156 (8 ares 92 ca) lot 8 -157 (8 ares 08 ca) lot 9-158 (8 ares 58 ca) lot 10-159 (9 ares) lot 11 -160 (8 ares 72 ca) lot 12- 161 (7 ares 54 ca) lot 13- 162 (6 ares 25 ca) lot 14 - 163 (6 ares 28 ca) lot 15- 164 (6 ares 38 ca)lot 16 -165 (6 ares 89 ca) lot 17- 166 (6 ares 90 ca) lot 18-167 (8 ares 72 ca) lot 19- 168 (8 ares 40 ca) lot 20- 169 (7 ares 14 ca) lot 21- 170 (7 ares 72 ca) lot 22-171 (6 ares 38 ca) lot 23- 172 (16 ca) lot 24 -173 (27 ares 55 ca) lot 25-174 (6 ares 83 ca) lot 26-175 (9 ares 93 ca) lot 27-176 (2 ares 01 ca) lot 28-177 (5 ares 06 ca) lot 29-178 (8 ares 94 ca) lot 30-179 (8 ares 20 ca) lot 31-180 (14 ares 40 ca) lot 32- 181 (45 ares) lot 33,

formant le lotissement dont il s'agit, et aux parcelles section ZA N° 182 (26 ares 60 ca) et N° 183 (5 ha 89 ares 51 ca) non comprises dans le lotissement et n'en faisant pas partie,

-Et que l'origine de propriété desdites parcelles est la suivante: Procès verbal de remembrement publié au lex bureau des hypothèques de Valence le 15-2-1973 VOL. 84 N° 1 à 167, et acte de vente dressé par le Notaire soussigné le 29-4-1981 publié au même bureau des hypothèques le 6-5-1981 VOL. 2968 N° 1.

PÉDITION COLLATIONNÉE

certifiée conforme à la minute, délivrée sur vingt

ne pages

tenant :

1 renvoi

1 mot

1 ne

27





Annexe 8 : règlement de la zone UC du Plu de Vassieux en Vercors en vigueur et approuvé le 11 février 2016

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond à l'extension récente du village et au lotissement quartier des Chanaux.

La zone UC a une vocation d'habitat, d'équipements collectifs, de services et d'activités. Elle comprend un secteur UCe, réservé aux équipements d'intérêt collectif.

Elle est en partie concernée par un périmètre de protection du captage d'eau potable de La Grande Fontaine, identifié par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement aux dispositions du présent règlement : se reporter à l'arrêté préfectoral de protection du captage figurant en annexe au PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles admises à l'article UC2,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

En outre dans le secteur UCe, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,

En outre dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage, se reporter aux interdictions figurant dans l'arrêté préfectoral de protection de captage (en annexe au PLU), qui s'appliquent en plus et prioritairement aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendu indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services et qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Dans le secteur UCe, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition d'avoir une vocation d'équipement d'intérêt collectif.

En outre dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage, se reporter aux prescriptions figurant dans l'arrêté préfectoral de protection de captage (en annexe au PLU), qui s'appliquent en plus et prioritairement aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le pétitionnaire doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé par câble souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants,
- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements de bâtiments existants.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Les garages détachés de la construction principale afin d'être implantés en bordure ou à proximité de la voie d'accès sont autorisés.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 12 m.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain situé à moins de 200 m de celui-ci.

Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (surface habitable) de la construction.

Il est notamment exigé au minimum :

- constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place.
- constructions à usage d'hôtel et restaurant : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations en limites de propriété seront constituées d'essences locales mélangeant des espèces caduques et persistantes afin de constituer des haies champêtres variées.

Les essences monotypes de thuyas, laurier palme ou laurier cerise, sapin bleu, épicéa et autres arbres de haies importés sont proscrites.

Pour les arbres d'ombrage privilégier des essences locales de feuillus et éviter les résineux.

Voir au titre IX, des exemples de végétaux adaptés à la commune.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues de façon à permettre un raccordement facile aux futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.



Annexe 9 : Plan lotissement sous format A3