

Commune de TOUILLON ET LOULETEL

Lotissement « La Combe du Mont D'Or »

PA 10

Règlement du lotissement

Servitudes

Le lotissement « La Combe du Mont D'Or » est situé à l'entrée de l'agglomération du hameau du Touillon, en bordure de la Route du Mont D'Or.

Il porte sur une surface de 51a 83ca.

La desserte du lotissement est envisagée par la création d'une voie de desserte en impasse prenant naissance sur la Route du Mont D'Or.

Cette voie comportera une aire de retournement de 18 mètres de diamètre dans sa partie terminale et sera complétée, au niveau de sa demi-longueur, par un espace vert provisoire. Cet espace vert sera supprimé au cas où une extension du lotissement se développerait dans la partie Sud du projet.

L'aménagement sera réalisé conformément au règlement ci-après.

Dans le cadre de la construction dans les communes rurales de ce type, les acquéreurs des lots s'engageront à faire leur affaire des nuisances sonores telles que cloches des vaches, l'heure sonnante au clocher du village etc... , ainsi qu'olfactives au moment de l'épandage des fumières et autres fosses à lisier.

Coordination :

Il est conseillé de prendre l'attache du conseil en architecture, urbanisme et environnement avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Objet et Champ d'application

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'aménagement du lotissement, ainsi que celles des futurs constructeurs.

Le présent lotissement est destiné à la construction d'immeubles à usage d'habitation et leurs dépendances, ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir les commerces, services, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

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

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

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

Le lotisseur et les acquéreurs des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux conditions générales suivantes :

- en matière d'utilisation des sols :
Règlement National d'urbanisme
En conséquence, les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles contenues dans le Règlement National d'Urbanisme et complétées par les dispositions particulières exposées ci-après.
- en ce qui concerne le code de l'Urbanisme :
Articles 441-1 à 441-10.

Les acquéreurs des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur sont vendus et dont les caractéristiques sont indiquées sur les plans et sur la liste des servitudes annexée au présent règlement.

Les règlements de police généraux, départementaux et communaux sont applicables sur le territoire du lotissement.

Conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, les infractions au présent règlement sont relevées par les autorités ou les fonctionnaires habilités à les constater.

Dispositions particulières applicables au lotissement

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

L'exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale pourra être autorisé avec l'accord du lotisseur dans la mesure où la parcelle est susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprend 5 lots numérotés de 1 à 5.

Article 1

Occupations et Utilisations du sol admises

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Article 2

Occupations et Utilisations du sol interdites

Toute construction autre que celles mentionnées à l'article 1 :

- Dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et anciennes voitures ;
- Le stationnement de caravanes, sauf celui prévue à l'article R443-13, 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme ;
- La signalétique publicitaire par totem ou grosses pancartes est interdite.
- Les plaques des professions libérales sont autorisées.

Article 3

Accès et Voirie

Les accès des nouveaux lots s'effectueront à partir de la nouvelle voie de desserte.

Article 4

Desserte par les réseaux

- Eau Potable
- Assainissement des eaux usées
- Electricité
- Téléphone
- Eclairage public

A réaliser conformément au programme des travaux et aux plans des VRD.

La totalité des réseaux seront aménagés en souterrain.

Les raccordements des constructions sont à la charge des acquéreurs.

Les eaux pluviales générées par les surfaces imperméables de chaque lot seront infiltrées à la parcelle.

Remarque: afin de favoriser les économies d'eau potable, les habitations peuvent se doter de cuve enterrée de récupération des eaux pluviales pour leur propre fonctionnement interne.

Des gaines et des coffrets individuels réservés pour l'installation d'un réseau fibre optique dans ce lotissement seront installés dans l'attente d'un raccordement sur un éventuel futur réseau.

Article 5

Caractéristiques des terrains

Se reporter au plan de composition.

La surface moyenne des lots projetés est de **8a 13ca.**

Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul de 3 mètres est imposé par rapport à la nouvelle voie de desserte centrale.

Article 7

Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives (pour annexes, voir article 8).

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives constituent des minima impératifs (Zone non aedificandi portée sur le plan de composition).

Dans tous les cas, il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2 = \text{minimum } 3 \text{ mètres}$).

Toutefois les annexes indépendantes de moins de 20 m² sont autorisées en limites séparatives.

Pour le cas où un acquéreur achèterait deux ou plusieurs parcelles contiguës, la zone non aedificandi entre les parcelles disparaîtra.

La zone constructible s'appliquera sur le périmètre extérieur des 2 lots.

Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Toute extension de l'habitation principale et toute construction d'annexe indépendante devront faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux, et devront respecter le présent règlement.

Dans la mesure du possible, les annexes devront s'intégrer au volume initial du bâtiment et présenter une cohérence architecturale avec celui-ci (Forme et pente de la toiture, nature, couleur des matériaux).

Une annexe indépendante est autorisée par lot, maximum 20 m² de Surface de Plancher, la hauteur du faitage ne devra pas être supérieure à 4 mètres. L'usage de matériaux de récupération est interdit.

Les poulaillers, chenils, clapiers, etc... sont interdits sur l'emprise du lotissement.

L'implantation d'annexe en limite séparative est autorisée.

Article 9

Emprise au sol

Il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol.

Article 10

Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 6 mètres mesuré à l'axe de cet égout, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel mesuré à l'aplomb de ce point.

La hauteur maximum mesurée au faîtage par rapport au point le plus bas de la construction sera de 9 mètres.

Article 11

Aspect extérieur

Environnement :

L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre importants sont interdits. Les enrochements sont interdits. Les murs de soutènement ne devront pas excéder 0,75 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Dans tous les cas, les escaliers n'excéderont pas 0,75 m de hauteur par élément, la hauteur totale n'excédant pas 1,50 m. La terrasse intermédiaire de 0,50 m minimum de largeur entre les 2 murs devra être végétalisée.

Orientation et pente des toitures :

L'orientation de base du faîtage est laissée au libre choix de l'acquéreur.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 40° pour le bâtiment principal.

Seules, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à pan unique sont interdites.

Les débords de toit seront au minimum de 50 cm.

Matériaux de couverture :

Ce sera de la tuile de teinte rouge-brun. Le type n'est pas imposé à l'exception des tuiles canal qui sont interdites.

Des matériaux plus nobles tels que le zinc, l'inox plombé et le cuivre sont autorisés.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et devront être intégrés à la toiture.

Lucarnes :

Les châssis de toiture sont autorisés (Velux).

Les chiens assis en relation avec la toiture existante sont autorisés.

(lucarnes normandes, etc... : interdites)

Teinte des enduits et des menuiseries extérieures :

Les enduits devront avoir une teinte s'intégrant aux teintes naturelles du calcaire du pays, de type gratté fin.

Les blancs purs ou quasi purs, dits cassés, sont interdits.

Les combinaisons de matériaux ou parements verticaux devront être limités à 2 matériaux différents non compris le bois.

Les menuiseries extérieures seront de teinte claire ou de couleur naturelle.

Les couleurs vives sont proscrites aussi bien au moment de la création du lotissement qu'à l'occasion des travaux d'entretien.

Grilles et Garde-corps :

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples.

Un même bâtiment n'en pourra comporter qu'un seul type.

Sont autorisés : le bois, le verre, le métal et le bois sur ossature métallique.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

Elles pourront être mitoyennes ou pas, sur les limites séparatives.

Il sera joint à la demande du permis de construire un plan ou un croquis des clôtures éventuelles, portes et portillons.

Si elles sont jugées nécessaires, elles pourront être composées :

- De haies (feuillus à 100% dont la hauteur devra être limitée à 2.00 m) ;
- De palissades bois limitées à 1.20 m de haut ;
- De grillages de 1.20 m maximum de haut doublés d'une haie ;
- Un mur bahut, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 0.50 m, mur nu ou surmonté de grillage ou palissade dont la hauteur totale n'excèdera pas 1.50 m.

Article 12

Stationnement

Il est obligatoire que chaque lot dans le cadre de construction individuelle soit équipé de deux emplacements de stationnement.

Ces emplacements seront étudiés lot par lot au moment de la demande de permis de construire. Ils pourront coïncider avec l'accès au garage.

Article 13

Espaces libres et Plantations

Les plantations d'arbres de hautes tiges devront être réalisées à 2 ml au moins des limites séparatives.

Les espaces compris entre l'alignement du domaine public et la façade des constructions seront obligatoirement traités en jardin d'agrément, pelouse ou en parking.

Article 14

Coefficient d'occupation du sol

Surface lotie Coefficient d'occupation du sol Surface de Plancher totale

51a83ca x 0,40 = 2073 m²

N° de Lot	Surface	Surface de Plancher
1	700 m ²	357 m ²
2	784 m ²	400 m ²
3	878 m ²	448 m ²
4	789 m ²	402 m ²
5	913 m ²	466 m ²
Total	4064 m²	2073 m²

Nota : Les surfaces des lots ne sont données qu'à titre indicatif, elles deviendront définitives après bornage par le géomètre. L'affectation de la Surface de Plancher par lot est définitive.

Christian RATTE
Géomètre Topographe
Le Parc
25 270 SEPTFONTAINE
Le 5 Décembre 2012



Le lotisseur
Mr Elie LAFFLY



TOUILLON ET LOUTELET

Lotissement " La Combe du Mont D'Or "

Servitudes

Les lots n°3, 4 et 5 sont frappés d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux usées au profit de la Communauté de Communes du Mont D'Or et des Deux Lacs.

*Dressé par Christian RATTE
Géomètre Topographe
SEPTFONTAINE
Le 5 Décembre 2012*



*Le Lotisseur
Mr Elie LAFFLY*

