

DÉPARTEMENT DU DOUBS

COMMUNE DE MYON

LOTISSEMENT "LES CHAUSSSELLES"

Lieu-dit : "Les Chausselles"

Parcelle : B 104p

Superficie totale : 14 390 m²

Nombre de lots : 10

CAHIER DE RÉGLEMENT

Monsieur le Maire
25440 MYON

Mars 2007
Dossier 647/05

Cabinet Alain COQUARD
Géomètre-Expert DPLG
3 bis, avenue Kennedy
25110 BAUME-LES-DAMES

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement "Les Chaussellès" situé sur le territoire de la commune de Myon.

ARTICLE 2 - OBJET ET SERVITUDES

2 - 1 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 dudit 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.

2 - 2 Les propriétaires des lots reconnaissent qu'ils sont soumis aux dispositions générales suivantes :

En matière d'utilisation des sols :

Code de l'urbanisme, Articles R.111-1 à 116-26.

En matière de vente des terrains :

Code de l'Urbanisme, Articles R.315-32 et 33.

En matière de permis de construire :

Code de l'Urbanisme, Articles R.421-1 à 423-5.

2 - 3 Les propriétaires des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, telles qu'elles sont définies en annexe.

Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres.

2 - 4 Permis de construire : quelles que soient leur nature et leur importance, les constructions ne pourront être édifiées dans le lotissement que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

2 - 5 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.

ARTICLE 3 - COORDINATION

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, l'avant-projet de chaque construction devra obligatoirement être soumis à l'avis de M. Wattel, architecte des bâtiments de France (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : 03.81.61.53.36).

ARTICLE 4 - ASSOCIATION SYNDICALE

Néant.

TITRE II

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

SECTION I - DESTINATION ET NATURE DU LOTISSEMENT

Le lotissement est réservé à des constructions à usage d'habitation.
Le présent lotissement comprend 10 lots numérotés 1 à 10, un lot voirie dénommé A.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions à usage autre que l'habitation (pour annexes, voir article 1.0) ou autre que celle prévu à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

A l'intérieur de ces constructions à usage d'habitation, l'exercice d'une profession libérale ou l'exploitation d'un petit commerce pourra être autorisée dans la mesure où la parcelle sera 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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès assurés à partir de la voirie du lotissement.

ARTICLE 4 - DESSERTE EAU ET ASSAINISSEMENT

Réseau d'eau potable existant. Les eaux pluviales en provenance des parcelles seront collectées dans le réseau qui sera mis en place par la commune.
En amont des regards EP, il est fortement conseillé d'installer une cuve de rétention qui offre deux avantages majeurs :

- retenir les eaux pluviales dans la partie rétention et l'évacuer vers le réseau selon un débit régulé (de 0.05 à 2 litres par seconde).
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle, jardin ou habitat (eau des toilettes, machine à laver ...) d'où une économie substantielle de la consommation habituelle d'eau potable (voir croquis en annexe).

Les eaux usées seront traitées au moyen d'une fosse toutes eaux avec lit filtrant. Tout projet sera soumis à l'avis de la DDASS pour être conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE 5 - FORME DES PARCELLES

Se reporter au plan de composition (masse parcellaire).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE

Sur les lots 8 et 9, une façade sera obligatoirement implantée dans la zone d'implantation figurant au plan de composition.

Sur les autres lots, les constructions seront édifiées à l'intérieur de la zone constructible figurant au plan de composition.

La marge de recul de 4 mètres figurant au plan de composition par rapport à l'alignement constitue un minimum impératif pour la construction principale. Pour les annexes, voir l'article 10. Les garages devront s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement de la voie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges d'isolement de 4 mètres figurant au plan de composition par rapport aux limites séparatives constituent des minima impératifs. Pour définir ces marges d'isolement, il est précisé que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment principal (égout de toiture, balcon, escalier, terrasse) au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points divisée par 2 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les annexes, voir article 10.

ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions pourront comporter :

- Un sous-sol entier ou partiel.
- Un rez-de-chaussée ou rez-de-sol.
- Un étage.
- Un étage aménagé dans les combles si la disposition de la toiture le permet. La hauteur est limitée à 6 m au chéneau en façade avale par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage.

9 - 1 ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol des constructions devra être particulièrement étudiée. L'implantation des constructions devra respecter la pente du terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre importants sont interdits (voir coupes types).

9 - 2 TOITURES

Le matériau de couverture pour les constructions traditionnelles sera la tuile de couleur rouge brun ou rouge flammé.

Toutefois, des constructions à architecture innovante ou conçues dans le cadre du développement durable (matériaux écologiques, économie d'énergie etc...) pourront être acceptées après une consultation au préalable de la Mairie et de M. Wattel, architecte des bâtiments de France.

9 - 3 MATÉRIAUX DE FAÇADE

Qu'ils soient ou non teintés dans la masse, les enduits devront avoir une teinte s'intégrant aux teintes naturelles du calcaire du pays. Les blancs purs, ou quasi-purs, dits "blancs cassés" sont interdits.

Les teintes et couleurs des bardages et des façades seront examinées au dépôt de la demande de permis de construire, sachant que seuls les tons pastel seront acceptés.

9 - 4 MENUISERIES

Les teintes et les couleurs des menuiseries extérieures devront rester discrètes et être en harmonie avec le reste du bâtiment.

9 - 5 GRILLES ET GARDE-CORPS

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

Les grilles ou garde-corps constituant de mauvaises imitations de style ancien ou folklorique sont interdites.

Un même bâtiment ne pourra comporter qu'un seul type de garde-corps ou de grille.

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

10 - 1 ANNEXES

Les locaux de service et annexes seront autant que possible incorporés au bâtiment d'habitation et dans ce cas, prévus à la demande initiale de permis de construire. Toutefois, la construction ultérieure d'annexes à usage d'abri-bois, de remise ou de garage supplémentaire pourra être autorisée dans le respect des conditions prévues au présent article. Une seule construction annexe indépendante sera autorisée.

Les piscines sont également autorisées, sans limitation de surface.

10 - 2 IMPLANTATION

Dans tous les cas, les dispositions de l'article 6 s'appliquent.

Les annexes pourront être construites en limite séparative à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 2.50 mètres sur cette limite (avec une tolérance de 1.50m en cas de mur pignon). Sinon, elles devront être édifiées conformément à l'article 7.

Les piscines devront respecter les mêmes dispositions.

A défaut, les dispositions de l'article 7 s'appliquent.

L'attention des propriétaires est toutefois attirée sur le fait que les constructions devront respecter les dispositions du Code Civil. Les autorisations délivrées au titre du Code de l'Urbanisme n'ont pas vocation à vérifier la conformité des projets présentés à ces règles.

10 - 3 ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions annexes, qu'elles soient indépendantes ou non, devront s'harmoniser aux constructions principales (même famille architecturale).

Ces conditions générales sont celles de l'article 9.

10 - 4 AFFECTATION DES LOCAUX

Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de bergerie ou de chenil sont interdites.

Les locaux construits dans les conditions du présent article ne pourront pas davantage être réservés à cet usage ultérieurement.

ARTICLE 11 - AIRES DE STATIONNEMENT

Il est imposé au minimum 2 places de stationnement par logement à l'intérieur de la parcelle dont une hors clôture qui devra être matérialisée au plan de masse du permis de construire, et réalisée sur le terrain

SECTION II - POSSIBILITE D'OCCUPATION MAXIMUM DU SOL

ARTICLE 12 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 13 - DÉPASSEMENT DU C.O.S.

Néant

TABLEAU DE RÉPARTITION DE LA S.H.O.N.

N° DU LOT	SURFACE (m²)	S.H.O.N. (m²)
1	1 266	250
2	1 150	230
3	1 237	245
4	1 100	220
5	1 166	230
6	1 380	275
7	1 421	285
8	1 241	250
9	1 150	230
10	1 269	255
TOTAL		2 470

Monsieur le Maire :

SERVITUDES

Les propriétaires des lots jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues pouvant grever les terrains qui leur seront vendus, telles qu'elles sont indiquées ci-dessous et dont les caractéristiques sont ainsi définies :

Proximité de terrains agricoles et d'activités artisanales.

- Les futurs propriétaires qui ont choisi de vivre à la campagne pour bénéficier de ses avantages (nature, calme, ...) devront néanmoins accepter les coutumes locales (cloches de l'église, clochettes des vaches) ainsi que certaines nuisances liées aux activités agricoles (odeurs, bruits de tracteurs, ...).

Entretien des banquettes engazonnées

- Les propriétaires des lots devront entretenir l'accotement engazonné présent au droit de leur lot privatif, en prolongement de la zone de végétation basse exigée sur chaque parcelle en bordure de voirie.

Conservation de la végétation existante

- Sur les lots 6 et 7, la végétation existante sera conservée et entretenue.

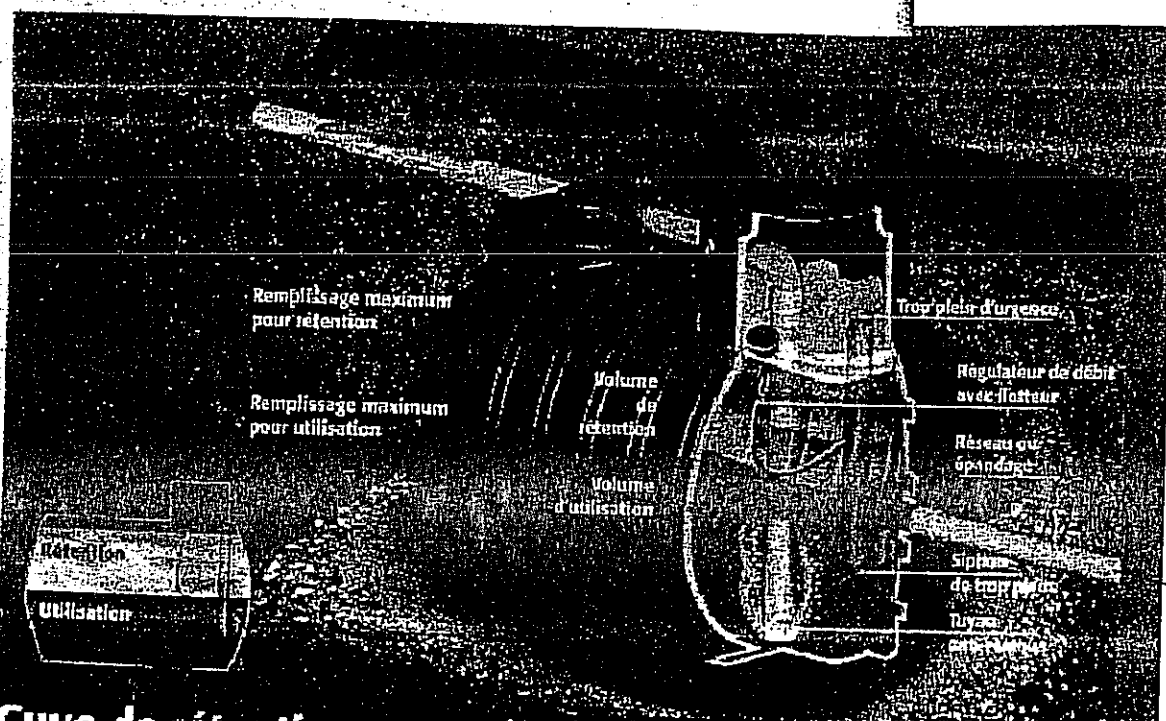
Passage d'une canalisation EP

- Sur les lots 8 et 10.

COMMUNE DE MYON

LOTISSEMENT "LES CHAUSSSELLES"

Cuves de rétention



Vers réseau EP

Cuve de rétention avec régulateur de débit

Ces cuves ont une double mission :

- retenir les eaux pluviales dans sa partie rétention et l'évacuer vers le réseau selon un débit régulé.
- conserver un volume d'eau pluviale pour une utilisation personnelle jardin et habitat.

Ces cuves sont de plus en plus souvent imposées par les maires afin de limiter les rejets d'eaux pluviales naturel.

La capacité de rétention (de 1000 à 9000 litres) et le débit régulé d'évacuation (de 0,05 à 2,0 litres/seconde) sont mentionnés sur le cahier des charges du lotisseur au paragraphe assainissement.

Avant son entrée dans la cuve, l'eau de la pluie doit impérativement être filtrée.

Nous vous conseillons nos filtres à enterer page 52-53.

Nous équipons nos cuves de rétention selon vos besoins.

N'hésitez pas à nous questionner.

Schéma d'une cuve de rétention