

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FRANCHEVILLE (21284)



PIECE N°7.6 – RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Prescrit par délibération du : 08/12/2022
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA



Mandataire : Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

« LA COTE DU SOUCY »

REGLEMENT

ARTICLE 1-1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général qui s'imposent dans le périmètre du présent lotissement, tel qu'il résulte de l'article 1-2, et s'applique à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE 1-2 – PERIMETRE DU LOTISSEMENT

Le périmètre du lotissement est défini au plan de composition du lotissement.

Il se compose de deux catégories d'espaces :

1-2-1 – Les espaces communs, soit :

- La voirie du lotissement constituée par la rue de la Côte du Soucy d'une superficie de 1 510 m² cadastrée AH n° 329.

La voirie a été rétrocédée à la commune de FRANCHEVILLE, et dépend aujourd'hui de son domaine public routier.

- Des espaces verts constitués par la parcelle section AH n° 88.

Les espaces verts ont été rétrocédés à la commune de FRANCHEVILLE, et dépendent aujourd'hui de son domaine public.

1-2-2 – les lots privés.

Le lotissement est constitué de 8 lots privés, et qui sont les suivants :

- Lot n° 1 cadastré section AH n° 320, d'une superficie de 1 139 m²
- Lot n° 2 cadastré section AH n° 321, d'une superficie de 1 127 m²
- Lot n° 3 cadastré section AH n° 322, d'une superficie de 1 105 m²
- Lot n° 4 cadastré section AH n° 323, d'une superficie de 1 142 m²
- Lot n° 5 cadastré section AH n° 324, d'une superficie de 1 464 m²
- Lot n° 6 cadastré section AH n° 325, d'une superficie de 1 255 m²
- Lot n° 7 cadastré section AH n° 326, d'une superficie de 1 177 m²
- Lot n° 8 cadastré section AH n° 327, d'une superficie de 1 196 m²

ARTICLE 2 – CONTENU DU REGLEMENT

PREAMBULE : DESTINATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement de la Côte du Soucy est exclusivement destiné à constituer un ensemble d'habitations individuelles, dans lequel il ne pourra être édifié que des habitations et leurs annexes, à raison d'une seule maison d'habitation sur chaque lot.

ARTICLE 2-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2-2 sont interdites et en particulier :

- Toutes les constructions à usage d'activité, qu'elles soient à usage agricole, industriel ou commercial ;
- Les caravanes isolées comme collectives ;

- Les dépôts de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées ;
- Tous bâtiments, constructions ou utilisations du sol incompatibles avec un lotissement à usage d'habitation.

ARTICLE 2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation, à raison d'une seule maison d'habitation par lot
- La construction d'annexes à l'habitation, dans la limite de 50 m² de surface hors œuvre, à la condition que la surface globale de l'habitation principale et de la ou des annexes n'excède pas la surface maximale affectée à chaque lot par l'article 2-14.
- L'extension des constructions existantes dans les mêmes limites que précédemment.
- La construction d'une piscine au plus par lot
- L'aménagement de locaux professionnels à l'intérieur de l'habitation est autorisé à la double condition que la surface hors œuvre dédiée à l'activité professionnelle n'excède pas la moitié de la surface hors œuvre dédiée à l'habitation, et qu'elle n'engendre aucune gêne ni incommodité pour le voisinage.

ARTICLE 2-3 – ACCES ET VOIRIE.

Chacun des lots aura un accès direct sur la voie du lotissement.

ARTICLE 2-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.

2-4-1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2-4-2 – EAUX USEES

- Toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les eaux pluviales seront répandues sur le lot.

2-4-3 – AUTRES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitation sera obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité.

ARTICLE 2-5 – CARACTERISTIQUES DES LOTS

Le découpage parcellaire du lotissement résulte du plan réglementaire approuvé.

Toute subdivision de lot est interdite.

**ARTICLE 2-6 – REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT A LA VOIE DE DESSERTE.**

Toute construction devra observer par rapport à la voie de desserte un recul au moins égal à la hauteur de la construction projetée, calculé comme il est dit à l'article 2-10-1, sans que ce recul puisse être inférieur à 4 m.

**ARTICLE 2-7– REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Toute construction principale à usage d'habitation sera implantée, soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à la hauteur calculée comme il est dit à l'article 2-10-1, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Les constructions annexes seront implantées soit sur les limites séparatives des lots, à l'exclusion de la limite du lot avec la voie de desserte, soit à une distance d'au moins 3 m par rapport à cette limite.

La piscine pourra être implantée de préférence à proximité de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE 2-8 – REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LOTS.

Les constructions principales à usage d'habitation individuelle seront implantées obligatoirement dans les zones définies pour chaque lot par le plan réglementaire.

Le faîtage principal des maisons individuelles à usage d'habitation doit être orienté de façon parallèle ou orthogonale à la direction indiquée au plan réglementaire pour chaque lot.

ARTICLE 2-9– EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions principales ne doit pas excéder 25 % de la surface de chaque lot.

La surface de la piscine n'est pas incluse dans l'emprise au sol dans le seul cas où elle est constituée d'une coque.

Dans les autres cas, la surface de la piscine sera comprise dans l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 2-10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

2-10-1 – CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit.

2-10-2 – HAUTEUR DES BATIMENTS PRINCIPAUX A USAGE D'HABITATION

La hauteur des constructions principales à usage d'habitation n'excèdera pas 5,50 m.

2-10-3 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de 3,20 m mesurée au faîtage, contrairement aux dispositions de l'article 2-10-1 ci-dessus.

ARTICLE 2-11– ASPECT DES CONSTRUCTIONS

2-11-1 – GENERALITES

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux visant à l'insertion avec l'aspect général du village de FRANCHEVILLE comme avec l'harmonie des paysages environnants.

En particulier, les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que les imitations de matériaux, sont proscrits.

2-11-2 – RESPECT DU RELIEF DU TERRAIN

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions seront réduits au minimum.
- Les constructions principales comme les constructions annexes devront être implantées en respectant le relief du terrain.
- Les remaniements ne pourront avoir pour effet l'élévation au-dessus du niveau du sol naturel à plus de 0,90 m, hauteur comptée au niveau fini de la dalle du rez-de-chaussée

2-11-3 – BATIMENTS PRINCIPAUX

- **Matériaux** : les constructions principales seront réalisées en matériaux durs. Les matériaux préfabriqués devront être recouverts d'enduit.
- **Couvertures** : la couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toiture à deux pentes, la pente des toitures se situant entre 35° et 45°.
La couverture sera réalisée en tuile plate mécanique de terre cuite ou de ciment de teinte vieillie.
Le shingle de même ton sera autorisé.
- **Couleurs** : les couleurs utilisées devront être celles de l'environnement naturel et du bâti traditionnel.
Les teintes vives sont proscrites.
Les enduits seront de teinte neutre (blanc et gris exceptés) et seront exécutés avec un mélange de chaux blanche et de sable (de la Tille, du Doubs, concassés de carrières ou autres....).

2-11-4 – BATIMENTS ANNEXES.

La couverture et l'aspect des façades seront de même type et apparence que celle des constructions principales.

2-11-5 – CLOTURES.

Les colotis n'ont pas obligation de se clore.

S'ils choisissent néanmoins de clore leurs lots, ils sont invités à préférer une clôture végétale plutôt qu'une clôture en dur.

ARTICLE 2-12– STATIONNEMENTS.

Chaque coloti est tenu de satisfaire à l'intérieur de son lot aux besoins de sa construction en matière de stationnements, à raison d'un emplacement de stationnement au minimum par lot.

ARTICLE 2-13– ESPACES LIBRES.

L'espace libre à l'intérieur de chaque lot sera de préférence aménagé en espace vert.

Chaque coloti doit procéder à la plantation d'un arbre de haute tige, soit fruitier, soit ornemental, par 400 m² de terrain.

Les jardins potagers sont autorisés.

ARTICLE 2-14– POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Pour chaque lot, il est défini une surface hors œuvre maximale constructible, à savoir :

- Lot n° 1 : 284 m²
- Lot n° 2 : 281 m²
- Lot n° 3 : 276 m²
- Lot n° 4 : 285,50 m²
- Lot n° 5 : 368 m²
- Lot n° 6 : 313 m²

- Lot n° 7 : 294 m²
- Lot n° 8 : 230 m²

Soit une surface hors œuvre globale de 2 331,50 m² pour l'ensemble du lotissement.



Commune de Francheville

dossier n° PA 021 284 79 J0914-M02

date de dépôt : 17 janvier 2015

demandeur : Commune de FRANCHEVILLE,
représentée par Monsieur DUTHU Gilles

pour : Modification du règlement du
lotissement

adresse terrain : lotissement « la Côte du
Soucy », à Francheville (21440)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de l'État

Le maire de Francheville

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 17 janvier 2015 par la commune de FRANCHEVILLE, représentée par Monsieur DUTHU Gilles demeurant lieu-dit Mairie, Francheville (21440) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification du règlement du lotissement , notamment l'implantation des annexes à l'habitation et l'emprise au sol (25 % au lieu de 15%), conformément au nouveau règlement annexé à la présente demande
- sur un terrain situé au lotissement « la cote du Soucy », à Francheville (21440) ;

Vu le code de l'urbanisme

Vu les pièces fournies en date du 25 février 2015

Vu le lotissement initial approuvé le 23 octobre 1979 et modifié le 13 mars 2008

Vu l'accord des co-lotis conformément à l'article L 442.10 du code de l'urbanisme

Vu l'avis favorable de Monsieur le maire de Francheville en date du 25 février 2015

Sur proposition du directeur départemental des territoires

ARRÊTE

Article unique - Le permis MODIFICATIF est ACCORDE.

Fait à Francheville, le 25 mars 2015
le maire

Gilles DUTHU

