

**LOTISSEMENT  
A USAGE D'HABITATION  
dit de "Combe Vernet"**

**REGLEMENT**

Vu pour être annexé à  
mon arrêté de ce jour  
Besançon, le 03 JUIL 1997

le Préfet

Propriété appartenant aux Consorts PAULIN

Située à : TOUILLON ET LOULETEL

Lieudit : Combe Vernet

Cadastrée : section ZB - n° 257p

---

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit de "Combe Vernet" à TOUILLON ET LOULETEL.

Article 2 - Objet et servitudes

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

- en matière d'utilisation des sols

Code de l'Urbanisme art. R 111-1 à R 111-26

- en matière de vente de terrains

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

- en matière de permis de construire

Code de l'Urbanisme art. R 315-39 et 421-1 et suivants

Il est rappelé que, depuis le 1er Juillet 1994, les demandes de permis de construire doivent comporter un volet paysager.

2-3 - 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 seront vendus.

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

2-4 - 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, il est conseillé de prendre l'attache du Conseil en architecture Urbanisme et Environnement.

### Article 4 - Association Syndicale

Il n'y a pas lieu de créer d'association syndicale puisqu'il n'y aura aucun équipement commun.

Les réseaux à mettre en place seront remis directement à la Commune dès réception des travaux.

## TITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

#### SECTION I - Destination et nature du lotissement

Le lotissement est destiné principalement à des constructions à usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale, artisanale ou commerciale, pourra être autorisé 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.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprend quatre lots numérotés de 1 à 4 suivant plan de composition.

Les lots 1 à 4 correspondent à 4 immeubles individuels ne devant comporter qu'un seul logement.

Toutefois, il pourra être toléré un deuxième petit logement dans la mesure où celui-ci est destiné à être occupé par des ascendants ou descendants de l'occupant.

#### Article 1er - Champ d'application

##### I - Rappels

- L'édifications des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

##### II - Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Les bâtiments à usage d'activité qui sont le complément naturel de l'habitation, sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

a) que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,

b) qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables, soit du fait que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit du fait que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.

c) que les nécessités de leur fonctionnement, prévisibles lors de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

d) que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 2 - 1 - Les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature
  - Les installations soumises à autorisation
  - Les constructions de bâtiments agricoles
  - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de vieux matériaux de carcasses de voitures.
- 2 - 2 - Par ailleurs, sur toute l'étendue du lotissement, il est interdit de faire quelque publicité que ce soit par panneaux, affiches lumineuses ou non, ou tout autre mode publicitaire.
- Les plaques ou panonceaux se rapportant à des professions libérales ou les enseignes strictement relatives à l'objet social pour les petits commerces autorisés pourront être posées sur les immeubles après autorisation du Maire. Elles seront, autant que faire se peut, prévues aux plans joints à la demande de permis de construire.

## **SECTION II - Conditions d'occupation du sol**

### Article 3 - Accès et voiries

Voir le programme des travaux.

### Article 4 - Desserte eau et assainissement

Voir le programme des travaux et les plans annexés "Eau potable" et "Assainissement".

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

Voir le plan de composition.

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les marges de recul cotées au plan de composition par rapport aux alignements constituent des minima.

#### Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H=L, minimum 5 mètres).

#### Article 8 - Implantation des constructions

- L'orientation du faîtage principal devra être conforme à celle indiquée sur le plan de composition avec une variante possible de + ou - 15° par rapport à celle-ci.

- Les constructions à édifier sur les lots 2 et 3 devront avoir un angle de la toiture positionné à l'aplomb de l'angle renforcé sur le plan de composition.

Les locaux de service et annexes doivent être incorporés ou accolés au bâtiment d'habitation et donc faire partie du volume initial de la construction.

#### Article 9 - Emprise au sol

Néant

#### Article 10 - Hauteur des constructions

10 - 1) Les constructions peuvent comporter :

- un rez-de-chaussée ou rez-de-sol sur un même niveau ou sur deux ou plusieurs niveaux reliés entre eux par des escaliers ou des rampes
- un étage
- des combles aménageables ou pas

10 - 2) Altitude des faîtages :

L'altitude des faîtages sera au maximum de :

- pour le lot 1 : 1007,50 m
- pour le lot 2 : 1005,50 m
- pour le lot 3 : 1004,30 m
- pour le lot 4 : 1003,00 m

## Article 11 - Aspect extérieur - Clôtures

11 - 1 L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. Les mouvements de terre importants sont interdits.

### 11 - 2 Pente des toitures

Les toitures seront du type "2 pans".

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 28° et 40° par rapport à l'horizontale.

11 - 3 Les demi-croupes peuvent être acceptées à la condition qu'elles ne soient pas entièrement établies dans la passée de la toiture.

### 11 - 4 Matériau des couvertures

Le matériau de couverture sera la tuile de teinte rouge-brun. Le ton sera adapté à l'environnement déjà bâti.

### 11 - 5 Lucarnes

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, il sera admis que l'éclairage soit effectué à partir de lucarnes, à condition que ces accidents de toitures aient un volume en rapport avec celui de cette dernière, que les formes soient simples et en relation avec les accidents de ce type traditionnellement employés dans le région. Il sera admis également les châssis pour toiture en pente.

Il conviendra de les concevoir avec le plus grand soin.

En conséquence, les formes de lucarnes étrangères à la région, telles que lucarnes normandes, en chapeau de gendarme, etc... sont interdites.

Le mélange de deux ou plusieurs types de lucarnes n'est pas souhaitable.

### 11 - 6 Teintes des enduits et des menuiseries extérieures

Les façades auront un caractère régional et utiliseront les matériaux traditionnels de la région (pierre, bois, enduit ocre).

#### 11 - 7 Grilles et garde-corps

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

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

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- le bois, le métal et le verre

#### 11 - 8 Clôtures

A l'alignement des voies, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est édifiée, elle pourra comporter ou non une bordure en ciment de type bordure de trottoir ou bordurette de jardin et/ou un dispositif à claire voie en bois.

En limite séparative de lots, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement mitoyenne et ne pourra comporter qu'un dispositif à claire voie en bois ou un grillage sans mur-bahut d'une hauteur maximum d'un mètre par rapport au terrain naturel et qui en suivra la pente sans ressaut. Les clôtures de type agricole en usage dans la région sont également acceptées.

En limite entre les lots et le terrain agricole, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est édifiée, elle ne sera pas mitoyenne et ne pourra comporter qu'un dispositif à claire voie en bois ou un grillage sans mur-bahut d'une hauteur maximum d'un mètre par rapport au terrain naturel et qui en suivra la pente sans ressaut. Les clôtures de type agricole en usage dans la région sont également acceptées.

#### Article 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être aménagé sur chaque lot deux aires de stationnement privé hors garage, dont une hors clôture.

Dans le cas de services ou commerces, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 25 m<sup>2</sup> de surface d'accueil.

Leur emplacement sera déterminé au moment de la demande de permis de construire et devra apparaître sur le plan de masse.

L'accès au garage pourra servir d'aire(s) de stationnement si ses dimensions sont suffisantes.

#### Article 13 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les acquéreurs des lots seront tenus de planter des arbres et arbustes d'essence locale.

Les plantations sous forme de haies sont interdites, les plantations sous forme de bosquets sont conseillées.

### SECTION III - Possibilité d'occupation maximum du sol

#### Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Par assimilation aux prescriptions des plans d'occupation des sols, le C.O.S. (coefficient d'occupation des sols = surface hors oeuvres nette constructible/surface du lot) est fixé à 0,25.

#### Article 15 - Dépassement du C.O.S. autorisé

Néant

#### Article 16 - Tableau de répartition des Shon (surfaces hors oeuvres nettes) constructibles sur chaque lot

N° de lot	Surface du lot (en m <sup>2</sup> )	Shon constructible (en m <sup>2</sup> )
1	1100	300
2	1500	350
3	1500	350
4	1100	300
Total	<u>5200 m<sup>2</sup></u>	<u>1300 m<sup>2</sup></u>

TOUILLON ET LOULETEL, le 25 Avril 1997

Monsieur Christian CALLIER  
Géomètre-Expert  
Auteur du projet



Le Lotisseur,



## ARRETE MODIFICATIF N°2

Lotissement : « COMBE VERNET »

Commune de TOUILLON LOULETEL

direction  
départementale  
de l'Équipement  
et de l'Agriculture  
Doubs

**Le MAIRE au nom de l'ETAT**

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 315.3

VU l'arrêté préfectoral de lotissement en date du 3/07/1997, modifié le 29/02/2000 autorisant les Consorts PAULIN à lotir un terrain sis lieudit « COMBE VERNET » sur la commune de TOUILLON LOULETEL

Unité Territoriale de  
Pontarlier

VU l'avis favorable du Maire en date du 11/06/2009

Pôle de Pontarlier

VU la demande présentée en vue de :  
Modifier l'article 6 du règlement de lotissement qui imposait un recul de 7 m environ par rapport à l'alignement de la voie.

**Article 6 modifié** : Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies  
La marge de recul minimum par rapport à l'alignement de la voie sera de 1,50m.

VU l'accord des  $\frac{3}{4}$  des colotis représentant les  $\frac{2}{3}$  de la surface du terrain

## ARRETE

**ARTICLE 1** : Sont autorisées les modifications demandées sur le lotissement, conformément au dossier qui restera annexé au présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Les articles 6 du règlement de lotissement seront modifiés comme indiqué ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Les autres dispositions de l'arrêté du 3/07/1997 modifié le 29/02/2000 et du dossier annexé demeurent inchangées.

**ARTICLE 4** : Le demandeur est tenu d'assurer les formalités de publicité.

**ARTICLE 5** : Ampliation du présent arrêté sera notifié à :

M et Mme GUERIN Yves 2 rue Franc Comtoise et à l'ensemble des colotis.  
Mme le Maire de Touillon Loutelet  
Mme le Référent Territorial de Pontarlier 10 rue de la Paix 25300  
PONTARLIER

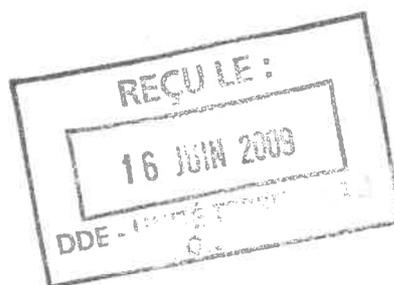
à Touillon Loutelet 19 Août 2009  
Le Maire,

Brigitte QUERRY



Touillon et Loutelet, le 10 juin 2009

M<sup>r</sup> & M<sup>me</sup> Yves GUÉRIN  
2, rue Franc Comtoise  
25370 TOUILLON et LOULETEL

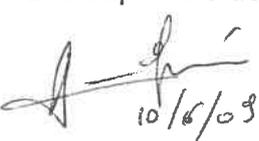


Concerne: Demande de modification de l'Article 6 Section II – TITRE II  
du règlement du Lotissement situé à TOUILLON et LOULETEL au lieudit :  
Combe Vernet cadastré : section ZB – n° 257p

L'article 6 actuel stipule : Implantation des constructions par rapport aux voies. Les marges de recul cotées au plan de composition par rapport aux alignements constituent des minima.

En vue de la construction d'un garage devant l'actuelle maison, nous faisons la demande de modifier l'article 6 précité en fixant la marge de recul minimum à 1,50 m pour chacun des lots du lotissement.

Mr & Mme Yves Guérin  
Propriétaires du lot n° 1 d'une superficie de 11 ares

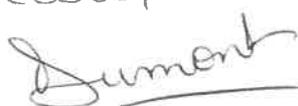
 le 10/06/09  10/06/09

En accord avec les 3 colotis :

M. Fabrice DUMONT  
Propriétaire du lot n° 2 d'une superficie de 15 ares  
Bon pour accord

Date : 11/06/09

Bon pour accord





M. Thierry POULEAU  
Propriétaire du lot n° 3 d'une superficie de 15 ares  
Bon pour accord

Date : 11/06/09

Bon pour accord



M. GRANDMOUGIN  
Propriétaire du lot n° 4 d'une superficie de 11 ares  
Bon pour accord

Date : 11-6-2009

Bon pour accord



