

PA02540520 00005

**LOTISSEMENT  
A USAGE D'HABITATION  
dit  
« Champ du Chable »**

**PA10 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

Propriété appartenant à : **SARL PROMOTION PELLEGRINI**

Située à : **MONTPERREUX**

Lieudit : **Champ Montigny**

Cadastrée : **AC n° 89, 90 et 258**

**TITRE I  
DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « Champ du Chable »

**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.

Sauf mention contraire, il complète les règles d'urbanisme contenues dans le règlement national d'urbanisme jusqu'à l'approbation du PLU en cours d'élaboration.

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, vente de terrains et permis de construire :

➤ Règlement National d'Urbanisme jusqu'à l'approbation du PLU en cours d'élaboration.

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 et, en particulier, celles dont les caractéristiques sont indiquées sur les plans et sur la liste des servitudes annexée au présent règlement.

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

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 - ASSOCIATION SYNDICALE

Une association syndicale des acquéreurs des lots sera créée par le lotisseur pour assurer la gestion et l'entretien de la voirie et des réseaux communs si aucune convention de transfert de ceux-ci à la commune de Montperreux n'est concrétisée avant la première vente d'un lot.



## 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 et/ou de services avec accueil d'une clientèle, pourront être autorisées 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, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives.

Le présent lotissement à usage d'habitations individuelles comprendra au maximum cinq lots, le tracé des cinq lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

Il pourra comporter un programme de logements jumelés devant faire l'objet de permis groupés.

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

##### I - Rappels

- L'édification des clôtures, si celle-ci n'est pas prévue dans le permis de construire, est soumise à déclaration préalable, dans les cas prévus par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis, le cas échéant, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans les conditions définies par les articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

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

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les bâtiments à usage d'activité qui sont le complément naturel de l'habitation sous réserve du respect des conditions fixées ci-après et après avoir obtenu une autorisation de la Mairie :

\* que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins.



\* 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.

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

\* que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes de toute nature,
- Les commerces,
- Les installations soumises à autorisation,
- Les constructions de bâtiments agricoles,
- Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de vieux matériaux, de carcasses de voitures.
- La 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 et/ou de services pourront être posés sur les immeubles après autorisation du Maire. Ils seront, autant que faire se peut, prévus aux plans joints à la demande de permis de construire.

## SECTION II - Conditions d'occupation du sol

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

Les lots accèderont obligatoirement par la nouvelle voie créée dans le cadre du lotissement ou la rue des Prés Maillot. Aucun accès n'est autorisé depuis la RD 44.

Les entrées de lots devront s'adapter au profil des voies et non le contraire, elles prendront également en compte l'emplacement des équipements publics tel que les candélabres, les coffrets électriques etc.

Les dispositifs d'éclairage et d'aménagement divers doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément au Code du Patrimoine et la loi LCAP s'ils ne sont pas compris dans la demande de permis de construire.

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.



## ARTICLE 4 - RESEAUX

Voir le programme des travaux, le plan du réseau AEP et celui des réseaux humides.

Les constructions devront être implantées de façon à ce que tout point de celles-ci puisse être raccordé aux réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Lors de l'étude de leur permis de construire, les constructeurs devront identifier les altitudes de raccordement.

Pour ce faire, les constructeurs devront se doter des plans de récolement des réseaux auprès du promoteur et, le cas échéant, des entreprises ayant effectué les travaux de viabilisation.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions.

Les différents réseaux électriques et téléphoniques ne devront pas apparaître en façade et seront en souterrain depuis le raccordement en limite jusqu'au bâtiment.

Le mobilier technique (coffrets EDF, boîtes aux lettres ...) devra faire l'objet d'un traitement particulier par les constructeurs et s'intégrera à l'ensemble de la construction et du paysage. L'installation des dispositifs s'effectuera dans le sens de la rue, encastrés dans des murets ou clôtures ou des coffrets en bois pour assurer leur intégration.

Dans le cas d'installation de pompe à chaleur, climatiseur, etc, l'implantation du dispositif visible de l'extérieur devra être soigné, camouflé par de la végétation ou tout dispositif construit pour ne pas être visible ni depuis les voies ni depuis les lots voisins.

Les poubelles individuelles devront être stockées à l'intérieur des constructions.

Le sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Cependant, afin de réguler le rejet des eaux pluviales dans le réseau communal, les eaux pluviales de toiture pourront, autant que faire ce peut, être récupérées dans des cuves de récupération enterrées dont la surverse pourra être connectée au réseau d'eaux pluviales du lotissement. Ces dispositions favorisent le développement durable et s'inscrivent dans une démarche éco-citoyenne.

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain a fait l'objet d'une étude géotechnique auprès de la société B3G2, 10 rue de la Coupotte, 25410 SAINT VIT. Cette étude est disponible sur demande auprès du lotisseur.

Le terrain est situé dans une zone de glissement de terrain avec un aléa moyen à fort. Il est conseillé aux acquéreurs des lots de faire réaliser une étude géotechnique complémentaire de type G2AVP pour la stabilité de la construction.



Compte tenu de l'exposition du terrain, les constructions s'adaptent obligatoirement à la pente naturelle. Les entrées des lots doivent s'adapter au profil de la voie et non le contraire.

#### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le mur de la construction devra être implantée dans une marge de recul de 4 à 12 mètres par rapport à l'alignement de toutes voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, hormis pour les entrées de garages et portails d'accès qui devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le recul compté horizontalement de tout point d'un bâtiment (égout de toiture, balcon, terrasse, escalier), 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 minimum 3 mètres).

La construction en limite est autorisée pour des volumes d'une longueur maximale de 8 mètres sur tous points du bâtiment et sur une profondeur de 3m minimum. Le positionnement ne devra pas générer de gêne notamment pour l'ensoleillement de la parcelle voisine.

Dans le cas où une construction est déjà édifiée en limite de propriété sur la parcelle voisine, la construction ne pourra être ni plus longue, ni plus haute que celle-ci.

D'autre part, dans le cadre d'un permis groupé pour des maisons individuelles, les constructions objets dudit permis pourront être accolées. Les constructions sont admises sans restriction en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes.

Les annexes de type abri de jardin :

- Sont limitées à 1 annexe d'une emprise au sol de 12m<sup>2</sup> maximum par lot
- Elle pourra s'implanter en limites de lots dans le respect des règles du présent article et de l'article 8 ci-après.
- Elle devra avoir le même aspect que le bâtiment principal





## ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### ➤ Construction au-delà de la bande de 3m :

La hauteur des constructions est limitée à 9m au faîtage par rapport au terrain naturel ou par rapport au terrain fini si celui-ci est inférieur au terrain naturel.

### ➤ Construction dans la bande de 3m :

Dans le cas des constructions en limite de propriété non mitoyennes avec un bâtiment voisin, la hauteur des constructions est limitée à 4m à tous points du bâtiment par rapport au terrain naturel en limite.

Dans le cas de maison accolées, la hauteur en limite de propriété est limitée à 9m.

Si une construction est déjà édifiée en limite de propriété sur la parcelle voisine, la construction ne pourra être ni plus longue, ni plus haute que celle-ci.

### ➤ Les annexes non accolées à la construction principale :

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale devra respecter les deux règles suivantes :

- hauteur de 4m maximum par rapport au terrain naturel ou par rapport au terrain fini si celui-ci est inférieur au terrain naturel
- hauteur limitée à 4m par rapport au terrain naturel en limite de propriété.

Les éléments techniques visant une performance énergétique peuvent déroger à ces règles de hauteur.

## ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

En application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situations, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en recherchant l'harmonie des formes et des pentes de toitures, des percements et des teintes. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits (chalets savoyards, maisons provençales, ...).



## 9- 1 Implantation des constructions

---

Compte tenu de l'exposition du terrain en pente, les constructions s'adapteront obligatoirement au terrain et non l'inverse. Les constructions devront accompagner la pente naturelles, les « tranchées » autour de la construction sont proscrites.

Les nouvelles constructions devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

Le niveau d'accès au garage des nouvelles constructions devra être implanté au même niveau que la voirie du lotissement à  $\pm 60$ cm. L'altitude de la voirie à prendre en compte est celle au droit de l'accès au lot. Cette règle ne s'applique pas au lot 5.

La terre sera régagée en pente douce d'un maximum de 3/2 en respectant la topographie du terrain naturel.

La transition entre le niveau projeté du terrain et le terrain naturel sera effectuée par des dispositifs de type socle, soubassement et soutènement. Il s'agit des constructions massives en harmonie avec les façades de la construction à finition brute, enduites ou dotées d'un parement de petites pierres sèches.

Le terrassement du terrain pourra être obtenu par la réalisation des murets de soutènement successifs et adaptés à la logique architecturale des bâtiments. La hauteur maximale de ces constructions est limitée à 1,30 mètres.

Pour les murets de soutènement, les enrochements sont proscrits.

Compte tenue de la topographie marquée du terrain, des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

## 9 - 2 Formes des constructions

---

Les constructions devront se rapprocher des constructions vernaculaires en respectant les règles suivantes :

- La base de la construction sera de forme plutôt rectangulaire que carrée
- La hauteur doit rester cohérente par rapport au bâti existant à proximité
- Les angles obtus ou aigus sont proscrits
- Les constructions ayant une forme trop complexe sont proscrites

Les renforcements pour créer des terrasses abritées ou une annexe accolée ou extension pour le garage sont autorisées. Ces annexes ou extensions devront avoir le même aspect architectural que la construction principale.





Pour l'application de cette règle voici ce que l'on entend par extension et annexe (extrait du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme) :

**Définition de l'extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Définition de l'annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## 9 - 3 Toitures

### ➤ Formes des toitures :

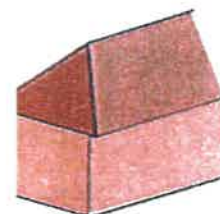
Les toitures appelées à donner aux constructions un caractère insolite ou étranger à la région sont interdites (toit en chaume par exemple).

Les toitures seront à deux pans. Une trop grande complexité est proscrite.

Les demi-croupes ou croupes complètes sont autorisées.



Demi-croupe



Croupe complète

Les toitures en pan unique pourront être autorisées uniquement pour les annexes accolées ou les extensions. La pente devra être identique à celle de la toiture principale.

Les toitures 4 pans sont proscrites.

Les pentes des toitures principales sont comprises entre 28° et 35°, les débords de toiture seront au minimum de 0,50m.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction.

Les terrasses dites « tropéziennes » sont interdites.

### ➤ Matériaux de couverture :

Le matériau de couverture des constructions y compris des annexes accolées ou non sera la tuile de teinte rouge brun. Les tuiles noires ou antracites sont proscrites. La couverture sera réalisée en tuiles mécaniques à côtes ou plates.



La couverture des constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> et des lucarnes autorisées dans le règlement pourra être en métal de teinte rouge identique aux tuiles.

Dans un souci de pérennité de la construction, les rives sont en métal (inox étamé ou plombé, cuivre, zinc pré-patiné, pré-laqué). Les dessous de toit seront dans les teintes suivantes :

- Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)
- Bois teinté / lasuré ou bardage composite : bois naturel à bois très foncé (chataîgner)
- Les autres teintes autorisées :

RAL 7036 gris platine	7039 gris quartz	6013 vert jonc
7006 gris beige	1019 beige gris	

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des façades et des constructions. Ils pourront recouvrir la totalité du pan de toit, ou seront regroupés dans le même sens et avec une disposition simple (en carré, rectangle ou en bande). Ils seront de couleur noire.

Pour minimiser l'impact visuel de ces ouvrages sur toiture et garantir une insertion qualitative, les panneaux seront axés sur les baies de la façade ou disposées à distance égale sur la largeur de la toiture.

Ils pourront être implantés au sol à condition de respecter les règles d'implantation définies à l'article 7 du présent règlement et de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Ils sont également autorisés en façades sur les garde-corps sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

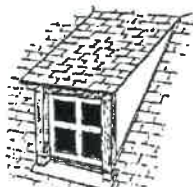
L'effet de superstructures surajoutées et autres effets de mitage n'est pas autorisé sur les constructions.

#### ➤ Ouvrages sur toiture :

S'il est envisagé d'utiliser les combles pour l'habitation et à défaut de pouvoir éclairer les pièces par les pignons, des percements de toit seront admis à condition que l'entité du toit (faîtage et égout) soit conservée.



Lucarne à croupe dite « capucine »



Lucarne rampante dite « chien couché »



Lucarne à 2 pans dite « jacobine »



« chien-assis »  
INTERDIT

Les formes devront être simples et de type traditionnellement employé dans la région : lucarne à croupe dite capucine, lucarne à deux pans dite jacobine, ainsi que la lucarne rampante dite chien couché. Le type « chien assis » est proscrit. Le mélange de plusieurs types de lucarnes n'est pas autorisé. La teinte des menuiseries sera identique à celle des menuiseries utilisées en façade.

Il sera admis également la fenêtre de toitures dites « VELUX », de teinte identique aux menuiseries des façades des constructions.

Pour minimiser l'impact visuel de ces ouvrages sur toiture et garantir une insertion qualitative, les ouvertures sur toiture seront placées sur une même ligne horizontale, axées sur les baies de la façade ou disposées à distance égale sur la largeur de la toiture. Les menuiseries devront être dans les mêmes proportions que les menuiseries en façade.

Il est recommandé d'installer les éventuelles antennes ou paraboles de façon à les rendre invisibles depuis l'espace public. Leur implantation devra être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions.

## 9 - 4 Façades et ouvertures

### ➤ Matérialité des façades :

Les façades seront traitées de manière minérale (enduits) et / ou habillées avec un bardage correspondant en terme de matérialité, disposition et finition aux traditions locales.

Les enduits seront réalisés au mortier à finition talochée fin, grattée, brossée ou rustique. Les enduits ribbés, écrasés et semi-écrasés sont interdits.

Les teintes des enduits respecteront la palette de couleurs suivante :

RAL 9001 blanc crème	RAL 7035 gris clair	RAL 7030 gris pierre
RAL 1013 blanc perlé	RAL 7047 telegris 4	RAL 1019 beige gris
RAL 1015 ivoire clair	RAL 7038 gris agate	RAL 1001 beige
RAL 9002 blanc gris	RAL 7032 gris silex	

La teinte blanche est interdite sur les façades, elle peut être utilisée uniquement sur des éléments ne représentant que de très faibles surfaces (ornements, corniches, encadrements ...)

Le bardage sera réalisé en planches de bois ou composite à pose verticale ou horizontale. Les chalets en madriers sont proscrits. Les finitions des bardages sont les suivantes :

- Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)



- Bois teinté / lasuré ou bardage composite : bois naturel à bois très foncé (chataîgner)
- Les autres teintes autorisées :

RAL 7036 gris platine	7039 gris quartz	6013 vert jonc
7006 gris beige	1019 beige gris	

➤ **Les ouvertures en façades :**

L'alignement soigné des menuiseries aussi bien verticalement qu'horizontalement doit être recherché systématiquement.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être intégrés dans la façade (pas de caisson apparent à l'extérieur).

Les volets battants en PVC sont proscrits.

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage, volets...) devront avoir la même teinte. Le choix de la teinte doit être en harmonie avec les teintes des façades (enduits et/ou bardages) et respecter la palette de couleurs suivante :

- Teinte du bois teinté ou lasuré prévu pour le bardage
- Les autres teintes autorisées :

RAL 9001 blanc crème	RAL 7035 gris clair	RAL 7011 gris fer
RAL 8019 brun gris	RAL 8001 brun terre de Sienne	RAL 3011 rouge brun
RAL 8028 brun terre	RAL 8017 brun chocolat	

➤ **Dispositifs techniques divers :**

Dans le cas d'installation de pompe à chaleur, climatiseur, etc, l'implantation du dispositif visible de l'extérieur devra être soigné, camouflé par de la végétation ou tout dispositif construit pour ne pas être visible ni depuis les voies ni depuis les lots voisins.

## 9 - 5 Grilles et garde-corps

Les grilles et garde-corps devront être de conception et de formes simples et être en harmonie avec les façades pour le choix des teintes. La finesse et la discrétion du garde corps est à privilégier.

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

Les matériaux autorisés sont le bois, le métal, le verre.

Les grillages type industriel et les barrières en béton décoratif sont proscrits.  
Le PVC est proscrit.



Le métal devra avoir une teinte identique aux menuiseries extérieures ou être en RAL 7012 gris basalte, RAL 7021 gris noir ou RAL 9004 noir de sécurité.

Les garde-corps en bois devront avoir la même teinte que le bardage des façades ou respecter les teintes suivantes si les façades sont sans bardage :

- Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)
- Bois teinté / lasuré ou bardage composite : bois naturel à bois très foncé (chataîgner)
- Les autres teintes autorisées :

RAL 7036 gris platine	7039 gris quartz	6013 vert jonc
7006 gris beige	1019 beige gris	

## 9 - 6 Clôtures

Les clôtures devront faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable, si elles n'ont pas été prévues dans le cadre du permis de construire.

**Dans le but de maintenir des vues ouvertes dans le lotissement comme dans le reste du village, les clôtures ne sont pas obligatoires.**

Les clôtures s'inscrivent dans le paysage qu'elles façonnent. Elles doivent être plaisantes aussi bien de la maison privative qu'elles délimitent, que de la rue. Elles doivent pouvoir se fondre dans le paysage jusqu'à se faire oublier.

Leur traitement sera tout aussi soigné que celui des façades et du reste de la construction. Ce traitement doit être pensé en amont de toute conception architecturale et s'inscrire dans le style du bâtiment.

La clôture est communément utilisée pour délimiter un espace, une propriété. Elle joue un rôle protecteur et reflète un mode de vie et des usages. Le recours à la clôture ne doit pourtant pas devenir systématique, d'autres solutions architecturales ou végétales remplissent également ces fonctions.

Si elles sont envisagées, elles seront réglementées.

Les clôtures s'implantant entre deux propriétés seront de préférence mitoyennes.

Les murets et mur-bahuts devront :

- tenir compte de l'écoulement des eaux de pluie
- permettre la transparence sur les façades, les clôtures opaques sont proscrites
- être en harmonie avec les façades
- permettre l'intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres
- ne pas gêner la visibilité aux carrefours





### ➤ Les murets :

La hauteur maximale du muret en limite d'emprise publique est limitée à 60cm par rapport au niveau de l'emprise publique.

La hauteur maximale du muret en limite de propriété est limitée à 60cm par rapport au terrain naturel en limite.

Le muret pourra être enduit ou en pierres sèches. La teinte de l'enduit du muret devra correspondre à la teinte des façades.

Si un portail est envisagé, la hauteur des piliers et du portail est limitée à 1.30m.

Les murets pourront être accompagnés de haies en respectant les dispositions du chapitre sur les haies ci-après.

### ➤ Les mur-bahuts :

Les mur-bahuts enduits ou en pierres auront une hauteur de 30cm par rapport au niveau de l'emprise publique ou du terrain naturel en limite de propriété. Ils pourront être surmontés d'une clôture formée d'un grillage, d'une barrière en bois ou d'une grille métallique.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.30m le long de l'emprise publique et 2m en limite de propriété.

Si un portail est envisagé, la hauteur des piliers et du portail est limitée à 1.30m.

La teinte de l'enduit du mur devra correspondre à la teinte des façades.

Le métal devra avoir une teinte identique aux menuiseries extérieures ou être en RAL 7012 gris basalte, RAL 7021 gris noir ou RAL 9004 noir de sécurité.

Les garde-corps ou barrières en bois devront avoir la même teinte que le bardage des façades et les gardes corps ou respecter les teintes suivantes si les façades ne présentent pas de bois :

- Bois naturel ou modifié dans la masse (couleur non modifiée)
- Bois teinté / lasuré ou bardage composite : bois naturel à bois très foncé (châtaîgner)
- Les autres teintes autorisées :

RAL 7036 gris platine	7039 gris quartz	6013 vert jonc
7006 gris beige	1019 beige gris	

### ➤ Les haies :

Il est fortement recommandé de planter de la végétation arbustive le long de la limite publique afin de privatiser judicieusement certains espaces (terrasse, piscine) mais aussi dans le but d'animer la rue tout au long de l'année grâce à l'évolution naturelle des végétaux (couleurs, formes, périodes de floraisons, feuillages caduques ou permanents).





Si une haie est envisagée, elle devra présenter des essences variées composées d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, plantées de manière espacée et non linéaire.



Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.  
Les haies de conifères, de cupressacées (thuyas) et de lauriers sont interdites.

La hauteur le long de l'emprise publique ne devra pas dépasser 1.00m et 2.00m au droit des limites séparatives. La transition devra se faire de façon judicieuse et non brutale entre ces deux hauteurs différentes.

➤ **Les brises-vues :**

Les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique ou de type claustra ou canisse sont interdits.

#### ARTICLE 10 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Leur emplacement sera déterminé au moment de la demande de permis de construire et devra apparaître sur le plan de masse. Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être aménagé une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée.

Pour les constructions à usage d'activités autorisées à l'article 1, il devra être aménagé une place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher commencée en plus de celles demandées pour l'habitation.

Une place devra être accessible en permanence.

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

Les eaux pluviales de voirie ne devront pas verser sur la voie publique. Celles-ci devront être récupérées dans des grilles pour un rejet dans le réseau EP du lotissement.



## ARTICLE 11 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces non dédiés au stationnement et à la circulation des véhicules devront être végétalisés. Les acquéreurs des lots seront tenus de planter des arbustes d'essence locale sur leur lot.

Les arbres et arbustes plantés le long des limites des lots devront respecter les règles de l'article 9-6 concernant les haies.

La hauteur de la végétation au dessus des murs des soutènements est limitée à 90cm.

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

## ARTICLE 12 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE 13- OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible sur chaque lot sera déterminée par le lotisseur au moment de la vente.

La surface totale de plancher constructible admissible sur l'ensemble du présent aménagement est de 1500 m<sup>2</sup>.

PONTARLIER, le 29/04/2020

Monsieur Thomas PETITE,  
Géomètre-Expert DPLG  
Co-auteur du projet

Madame Céline Bôle,  
Architecte DPLG  
Co-auteur du projet



**PAILLARD ARCHI & Co**  
Architecture et Economie de la Construction  
3, rue Edgar Faure - 25300 PONTARLIER  
Tel : 03.81.46.80.30 - 06.78.35.13.42  
SARL au capital de 10 000 €  
siret : 825 216 153 00015

Le lotisseur,

## PROMOTION PELLEGRINI

2 Z.A. En Béton Ouest  
25160 OYE ET PALLET

Tél. 03 81 89 41 68 - Fax 03 81 89 47 59  
Siret 452 110 695 00023 - APE 4110 A



## ANNEXE I

### SERVITUDES

- 1°) 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 et/ou de services avec accueil d'une clientèle pourront être posés 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.
  
- 2°) Les acquéreurs acceptent qu'une ligne de bordure ou de d'agflo sur fondations, qui pourra servir d'appui pour une clôture éventuelle, soit mise en place par le lotisseur, dans le cadre des travaux de viabilisation, sur domaine privé en limite de voie afin de servir d'appui aux travaux de finition des trottoirs.

