

*LOTISSEMENT  
A USAGE D'HABITATION  
dit  
" Au Moure "*

**REGLEMENT**

Propriété appartenant à : **S.A.R.L. PROMOTION PELLEGRINI**

Située à : **OYE ET PALLET**

Lieudit : **Au Moure**

Cadastrée : **Section C n° 1113p**

---

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement dit " Au Moure " à OYE ET PALLET.

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 du Plan d'occupation des sols de la Commune de OYE ET PALLET applicables aux zones U, jointes au présent règlement en annexe II, et ses annexes.

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
- Plan d'occupation des sols de la Commune de Oye et Pallet approuvé par délibération du conseil municipal du 30 mai 1997.

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 - Conseil

Préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, il est vivement conseillé au pétitionnaire de prendre l'attache du Conseil en architecture Urbanisme et Environnement. (Tél. 03.81.82.19.22)

### Article 4 - Association Syndicale

Une association syndicale des acquéreurs des lots sera créée par le lotisseur afin d'assurer la gestion et l'entretien des équipements communs, voirie et réseaux, s'ils ne sont pas cédés aux collectivités locales.

## 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, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprendra au maximum quatre lots, le tracé de trois lots sur le plan de composition étant indicatif.

Il pourra comporter un programme de bâtiments collectifs.

#### Article 1er - 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 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 :

\* 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

- 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 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.

## SECTION II - Conditions d'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voiries

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.

L'accès aux lots devra se faire exclusivement depuis la nouvelle voie à créer ; aucun accès, même piétonnier, ne devra être aménagé directement sur la rue des Ecoles.

### Article 4 - Desserte eau et assainissement

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.

### Article 5 - Caractéristiques des terrains

La partie située en zone non constructible de la propriété sera vendue en aisance avec les lots contigus.

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

Tous les éléments verticaux des constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

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

7 - 1: Par rapport aux limites périmétriques du projet, les constructions doivent respecter :

- un prospect égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et la limite avec un minimum de 4 mètres (H/2, minimum 4 mètres).

7 - 2 : Par rapport aux limites entre lots :

- En conformité avec l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la distance entre les éléments verticaux des constructions et la limite séparative devra être de 2 mètres minimum.

## Article 8 – Implantation des constructions annexes

Se conformer aux prescriptions de l'article U7 du POS approuvé en ce qui concerne les annexes.

## Article 9 - Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans pouvoir excéder les hauteurs suivantes :

R + 2 (R + 1 + combles} pour les bâtiments d'habitation  
6 mètres à l'égout de la toiture pour les autres constructions

## Article 10 - Aspect extérieur - Clôtures

10 - 1 L'implantation des constructions devra respecter la configuration du terrain naturel et s'y adapter. A ce titre, les buttes de terre autour des maisons et dans les parcelles sont interdites.

Les mouvements de terre importants (supérieurs à 1 m) sont interdits, les pentes des talus seront de 3 pour 2 au maximum.

### 10 - 2 Pente des toitures

Les toitures terrasses ou à un seul pan sont interdites, elles comporteront obligatoirement au minimum deux pans.

Toutefois, les toitures terrasses pourront être acceptées si elles sont accessibles et ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment ou si elles sont végétalisées.

10 - 3 Les demi-croupes sont acceptées à la condition qu'elles ne soient pas entièrement établies dans la passée de la toiture (voir annexe I).

### 10 - 4 Matériau des couvertures

Le matériau et la teinte de couverture seront adaptés à l'environnement déjà bâti.  
Les panneaux solaires sont admis.

#### 10 - 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 la région, à savoir les lucarnes rampantes, les lucarnes à deux pans dite "jacobine" ou les lucarnes à croupe dite "capucine" (voir annexe D).

Il conviendra de les concevoir avec le plus grand soin.

Il sera admis également les châssis pour toiture en pente.

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.

#### 10 - 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). Leur définition fait partie du permis de construire.

Les enduits devront avoir une teinte s'intégrant aux teintes naturelles de la commune, les blancs purs ou quasi purs sont interdits et les couleurs vives sont proscrites.

#### 10 - 8 Chalets bois

La construction de chalets bois sera fortement déconseillée.

#### 10 - 9 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 et si elles entrent dans le cadre des dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

A l'alignement des voies, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est édictée, elle pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m par rapport à la banquette finie.

En plus ou en l'absence de ce mur-bahut, elle pourra être constituée d'un dispositif à claire voie et/ou d'une haie vive mixte plantée à 1,00 m en recul de la limite.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1,60 m.

En limite séparative, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est édictée, elle sera de préférence mitoyenne et pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m.

Avec ou sans mur-bahut, la clôture pourra également être constituée par un dispositif à claire voie et/ou une haie vive.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport au terrain naturel sera de 1,60 m.

#### Article 11 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

A ce titre, pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle, il doit être aménagé au minimum sur le lot deux places de stationnement hors garage, dont une accessible en permanence, par logement. L'accès au garage pourra servir d'aire(s) de stationnement si ses dimensions sont suffisantes.

Pour les bâtiments à usage d'habitation collectifs, il doit être aménagé au minimum sur le lot deux places de stationnement, dont une accessible en permanence, par logement

Dans le cas de services ou commerces, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

#### Article 12 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les espaces libres, hors constructions et hors circulations, devront être plantés et traités avec soin.

Les plantations seront de préférence d'essence locale. Ces plantations font partie du projet architectural de la demande de permis de construire.

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

#### Article 13 – Coefficient d'emprise au sol

Sans objet.

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 par le règlement du P.O.S. approuvé pour l'ensemble du projet.

Ce coefficient est le rapport de la surface de plancher par la superficie terrain.

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

La surface totale de plancher constructible sur l'ensemble du présent aménagement est de 1308 m<sup>2</sup>.

PONTARLIER, le 30 janvier 2015

Monsieur Christian CALLIER  
Géomètre-Expert  
Auteur du projet

Le lotisseur,



PROMOTION PELLEGRINI  
2 Z.A. En Béton Ouest  
25160 CHEVRE ET PALLET  
03 81 89 41 18 - Fax 03 81 89 47 59  
Siret 452 110 690 00023 - APE 4110 A

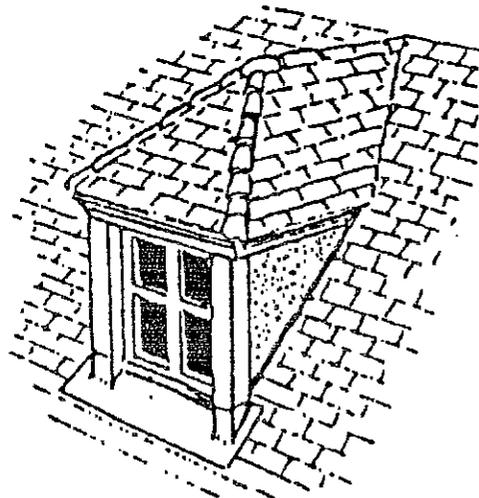
# ANNEXE I

## TYPES DE LUCARNES AUTORISEES

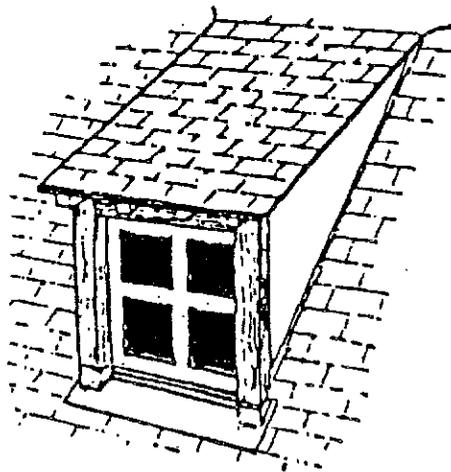
---



lucarne à deux pans  
dite jacobine,  
ou à chevalet

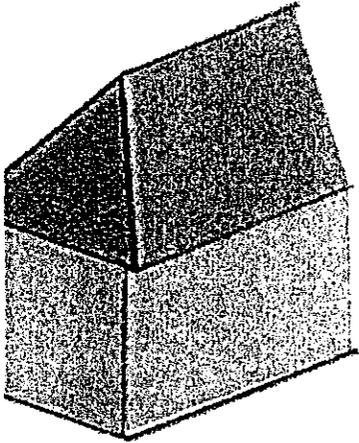


lucarne à croupe,  
dite capucine

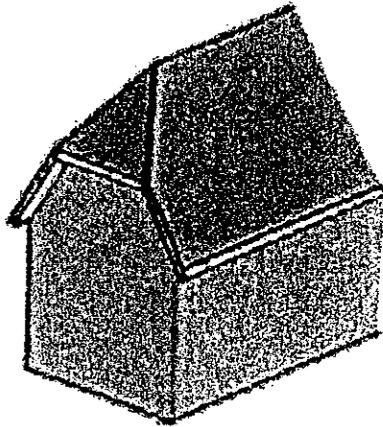


lucarne rampante

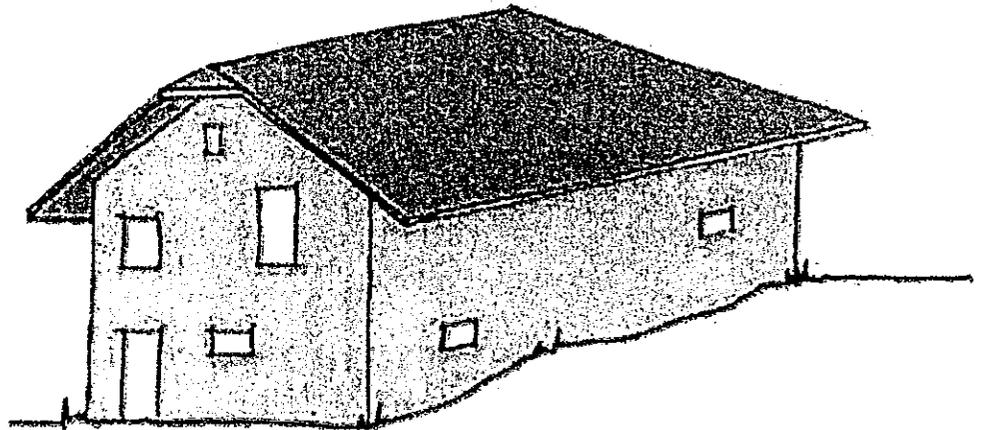
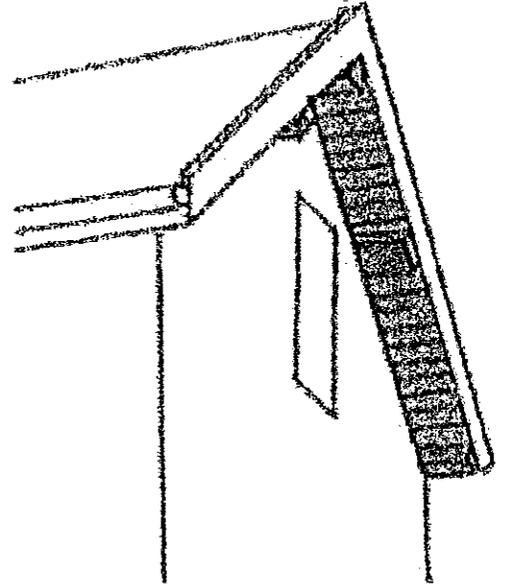
Croupe



Demi-croupe



passée de toit



*Demi-croupe en passée de toiture*

# Commune de OYE ET PALLET

-0-0-0-

## Plan d'Occupation des Sols REVISION

-0-0-0-

### **2 - REGLEMENT**

Approuvé par délibération du Conseil  
Municipal du 30 mai 1997

TITRE 2  
D.C.D.  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U est la zone d'habitat actuel à l'intérieur de laquelle les équipements en place permettant d'admettre immédiatement des constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- 1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :
  - a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
  - b - Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme;
- 2 - Les espaces boisés non classés au P O S, restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1 - Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article U 2.
- 2 - Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas changement de destination incompatible avec l'article U 2.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - Les dépôts de fumier sont admis à condition que leur volume soit constamment maintenu inférieur à 200 m<sup>3</sup> et que les effluents liquides soient intégralement récupérés en fosses étanches pour être épandus sur les terrains agricoles.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### 2 - Voirie ouverte à la circulation publique :

- a - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.
- b - les voies en impasse nouvelles doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

### ARTICLE U 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

#### 2 - Assainissement

- a - Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- b - En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- c - A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement, est interdite.
- d - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.
- e - En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité et téléphone : Les réseaux électriques basse tension et téléphone devront être réalisés en souterrain

### ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter

2 - Dans les autres cas un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 6 mètres carrés.

3 - Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

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

1 - les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

2 - Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres) Toutefois :

- \* la construction d'annexes, dont la surface au sol est inférieure à 25 m<sup>2</sup>, joignant la limite séparative, est possible lorsque leur hauteur est inférieure à 4 mètres,
- \* pour les vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 6 mètres carrés.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1 - Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (Article R 111.16 du Code de l'Urbanisme).

2 - Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans pouvoir excéder les hauteurs suivantes :

- R + 2 (R + 1 + combles) pour les bâtiments d'habitation
- 9 mètres à l'égout de la toiture pour les bâtiments agricoles
- 6 mètres à l'égout de la toiture pour les autres constructions

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable est égal à 0,40.

Il n'est pas limité :

- dans le cas de restauration de construction existante sans extension notable de volume extérieur initial
- dans le cas d'extension de construction existante si cette extension est justifiée par des impératifs familiaux et n'a pas pour objet la création de logement supplémentaire.

Le COS n'est pas applicable aux constructions et équipements publics.

ARTICLE U 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS fixé à l'article U 14 est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre pour une superficie égale à la superficie initiale. Dans ce cas, il ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors oeuvre nette obtenue en application du coefficient (article L 332.1 c - 3° alinéa du Code de l'Urbanisme).

# **ANNEXE III**

## **SERVITUDES**

### **d'intérêt général au profit du Gestionnaire du réseau d'eau potable**

- 1°) Le lot 3 supportera la servitude de tréfonds pour le réseau souterrain d'aduction d'eau potable (conduite de refoulement) tel qu'il est mentionné sur les plans du lotissement.
- Cette servitude s'exercera sans indemnité, même en cas de travaux ultérieurs (entretien, réparation, remplacement, ...), à charge pour le gestionnaire du réseau de remettre le terrain en état.
- Il est interdit au(x) propriétaire(s) du lot d'implanter des plantations qui pourraient endommager ces conduites ou des constructions dans une bande de **1,00** mètre de chaque côté de la conduite.

### **d'intérêt général au profit de la Commune de Oye et Pallet**

- 2°) 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 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.

### **de passage**

- 3°) Le lot 3 supportera la servitude de passage par tous moyens sur l'entrée de son accès, telle que figuré sur les plans joints au présent dossier au profit des propriétaires des autres lots et du gestionnaire de la voie commune..
- Cette servitude s'exercera sans indemnité, même en cas de travaux ultérieurs (entretien, réparation), à charge pour le gestionnaire du réseau de remettre le terrain en état.