

**LOTISSEMENT**  
**À USAGE D'HABITATION**  
*dit*  
**« Le Chant de Lune »**

**PA 10 - RÈGLEMENT DU**  
**LOTISSEMENT**

Propriété appartenant à : **la SARL Promotion PELLEGRINI**

Située à : **ROCHEJEAN**

Lieudit : **Village ouest**

Cadastrée : **AB n° 416.**

---

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Le présent règlement s'applique au lotissement dit « Le Chant de Lune ».

**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 plan local d'urbanisme de la commune de Rochejean.

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 :

- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 14 juin 2018.

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 Rochejean et à la Communauté de Communes Lacs et Montagnes du Haut-Doubs n'est concrétisée avant la première vente d'un lot.



## TITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES 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, 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 huit lots, le tracé des sept lots sur le plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments étant indicatif.

Il pourra comporter un programmes de deux logements accolés devant faire l'objet de permis groupés.

#### 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.
- 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 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.

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 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

Tous les lots accéderont obligatoirement par la nouvelle voie créée dans le cadre du lotissement.

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 ...

Voir le programme des travaux et le plan de voirie.

### 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.

Les concepteurs devront se rapprocher du lotisseur afin d'obtenir les plans de récolement des réseaux.

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. Dans le cas d'installation de pompe à chaleur, 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 depuis les voies et emprises publiques.

La perméabilité des sols doit être favorisée dans le choix des revêtements de sol, les eaux pluviales de toiture pourront, autant que faire ce peut, être récupérée dans des cuves de récupération enterrée 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 - Caractéristiques des terrains

Les constructions s'adaptent obligatoirement à la pente naturelle. Les entrées de lots doivent s'adapter au profil de la voie et non le contraire.

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

*L'article 3 du PLU définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).*

*Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public sauf en zone U.*

*Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m<sup>2</sup>) sur l'ensemble des zones.*

Aussi, pour le présent lotissement, les constructions devront respecter un recul minimum de 4,00 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, sauf pour les entrées de garages qui devront respecter un recul minimum de 5,00 mètres.

## 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 4,00 mètres (H/2, minimum 4,00 mètres).
- un recul minimum de 4,00 mètres.

7-2 : Par rapport aux limites entre lots :

- un prospect égal à la moitié de la différence de niveau entre tout point du bâtiment et la limite avec un minimum de 4,00 mètres (H/2, minimum 4,00 mètres).

Toutefois, les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser un linéaire implanté en limite supérieur à 9,00 mètres lorsqu'il s'agit :

- de constructions jumelées, accolées ou en bande.
- ou la construction de garage de moins de 4,00 mètres de hauteur en tout point du bâtiment.

7-3 : 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
- Elles pourront s'implanter en limites de lots et/ou en limites périmétriques



## Article 8 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur d'après le PLU :

*« Sauf dispositions contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.*

*Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction.*

*Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif sur l'ensemble des zones. »*

En application de l'article U7 du PLU, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 mètres pour des constructions individuelles selon l'application de la définition ci-avant.

Limitation générale de la hauteur des constructions dans le cadre du présent lotissement : 10,00 mètre au faîtage.

Cette hauteur sera prise soit à partir du terrain naturel à l'aplomb du faîtage avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb du faîtage après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

## Article 9 - Aspect extérieur - Clôtures

En application de l'article R 111-27 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 situation, 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. »

### 9- 1 Implantation des constructions

Les constructions s'adapteront obligatoirement au terrain et non l'inverse.

Les nouvelles constructions devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Le niveau d'accès des nouvelles constructions devra s'implanter le plus près possible 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 à finition brute, enduite ou dotées d'un parement de petites pierres sèches à l'identique des murs de la région.

Le terrassement du terrain pourra être obtenu par la réalisation des murets de soutènement successifs et adaptés à la logique architecturale des bâtiments.

Les mouvements de terre importants (supérieurs à 1.20 mètre) sont interdits, les pentes des talus seront de 3 pour 2 au maximum.



## 9 - 2 Forme et pente des toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites, elles comporteront obligatoirement au minimum deux pans tout en évitant une trop grande complexité. Les demi-croupes sont autorisées ; les toitures en pan unique pourront être autorisées uniquement pour les annexes accolées.

Les pentes des toitures principales sont comprises entre 25° et 35°, les débords de toiture seront au minimum de 0,50m. Les pentes des ouvrages sur toiture et des annexes accolées seront de 20° minimum.

Les toitures terrasses pourront être autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol de la construction.

## 9 - 3 Matériaux des couvertures

En application du PLU et afin de s'intégrer aux constructions existante à proximité du lotissement, les matériaux de couverture seront la tuile et la tôle de ton rouge-brun.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions. Ils pourront être implantés au sol à condition de respecter les règles d'implantation définies à l'article 7 du présent règlement.

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

## 9 - 4 Les énergies renouvelables

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 être implantés au sol à condition de respecter les règles d'implantation définies à l'article 7 du présent règlement.

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

## 9 - 5 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.

Les formes devront être simples et de type traditionnellement employés 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 ». Ces dernières seront de type patrimoine (intégrées en totalité dans l'épaisseur de la couverture) et de teintes identiques aux menuiseries des façades des constructions.

Les cheminées seront de forme rectangulaire à l'habillage bois ou métal, ainsi qu'enduites et circulaire en inox.

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 - 6 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 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.

### ➤ Les ouvertures en façades :

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.

La porte d'entrée sera conforme aux dispositions traditionnelles, de la même teinte que les menuiseries, de facture sobre avec ou sans partie vitrée.

L'ensemble des menuiseries (fenêtres, porte d'entrée, porte de garage,...) devront avoir la même teinte. Les teintes blanches sont proscrites.

## 9 - 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 :

- le bois, le métal, le verre.

## 9 - 8 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.**

### ➤ À l'alignement des voies :

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage permettant l'accompagnement de la pente du terrain d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 mètres par rapport à la banquette finie et qui en suivra la pente. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre.

La clôture pourra être accompagnée d'une haie vive mixte, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants, plantée à 0,60 mètres en recul de la limite afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite. Les haies de thuyas, de laurier palme ou de conifères (du type pins, sapins, épicéas, mélèzes, etc...) sont proscrites.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1,50 mètres.





➤ En limite séparative :

Si une clôture est édifiée, elle sera obligatoirement constituée d'un grillage permettant l'accompagnement de la pente du terrain d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Elle pourra également comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 mètres par rapport à la banquette finie et qui suivra la pente du terrain. Ce mur sera enduit et crépi de ton sombre.

Les clôtures s'implanteront le long de la limite de propriété et seront de préférence mitoyennes.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport au terrain naturel sera de 1,50 mètres.

Avec ou sans mur-bahut, la clôture pourra également être constituée d'une haie vive mixte mitoyenne, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies de thuyas, de laurier palme ou de conifères (du type pins, sapins, épicéas, mélèzes, etc...) sont proscrites. Les haies seront en port libre, une taille uniforme est proscrite.

Les brises-vues artificiels et clôtures en bardage plastique sont interdits.

Les portails seront peints de couleur discrète (vert sombre, gris clair, brun rouge...) en harmonie avec les menuiseries de façade. Le bois est préféré au métal, Le PVC est proscrit.

Article 10 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être aménagé sur chaque lot trois places de stationnement par logement dont deux accessibles en permanence.

Dans le cas de services ou commerces, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 20 m<sup>2</sup> de surface d'accueil en plus des besoins pour l'habitation.

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 11 - Obligation de réaliser des espaces verts

Les terrains devront conserver au moins 30% d'espaces libres, hors constructions et hors circulations, qui seront plantés et traités avec soin. Ce coefficient s'appliquera à chaque demande de permis de construire qu'il soit individuel ou groupé.

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

Les acquéreurs des lots seront tenus de planter des arbustes d'essence locale sur leur lot.



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

#### Article 12 – Coefficient d'emprise au sol

Néant.

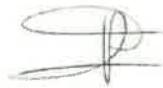
#### Article 13- Occupation du sol

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 2500 m<sup>2</sup>.

PONTARLIER, le 8 Avril 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 - 06.78.35.43.47  
SARL au capital de 10 000 €  
siret : 825 216 133 00045

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



**SARL PAILLARD ARCHI & CO**  
CÉLINE BÔLE - Architecte DPLG  
BRUNO PÉREZ - Economiste de la construction  
3, rue Edgar Faure - 25300 PONTARLIER  
Tél : 03 81 46 80 30  
archi@paillard-archi.co.fr

Rédigé par : Mr Thomas PETITE, Géomètre-Expert  
Mme Céline BÔLE, Architecte DPLG

# ANNEXE I

## TYPES DE LUCARNES AUTORISEES

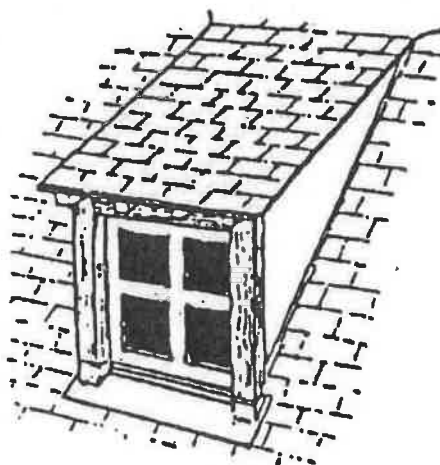
---



lucarne à deux pans  
dite jacobine,  
ou à chevalet

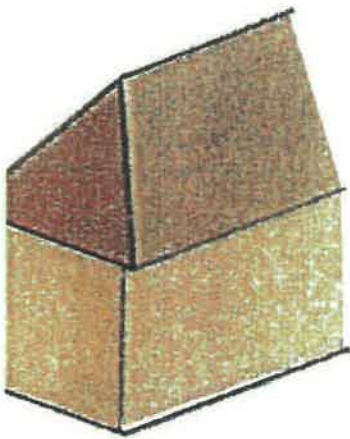


lucarne à croupe,  
dite capucine

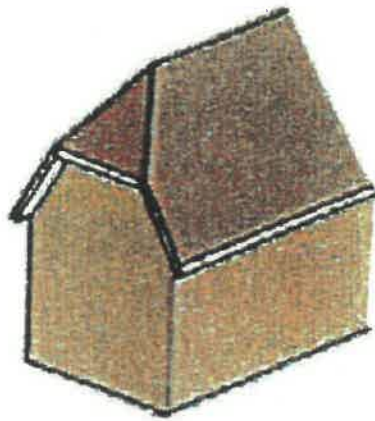


lucarne rampante

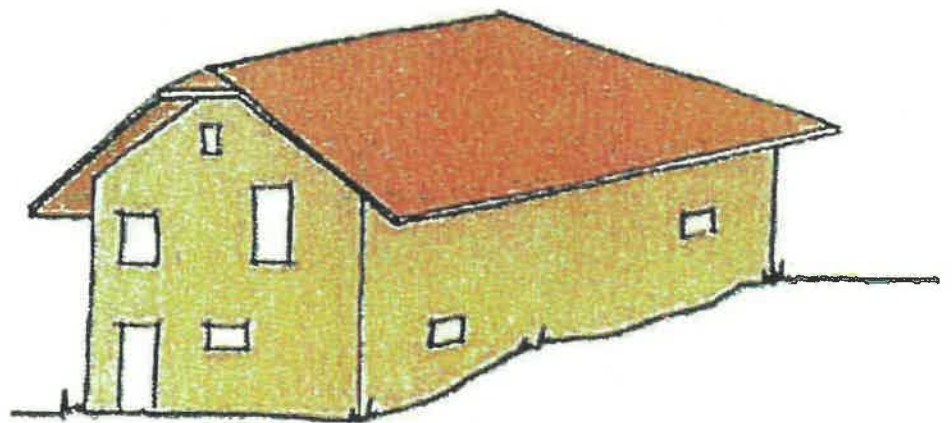
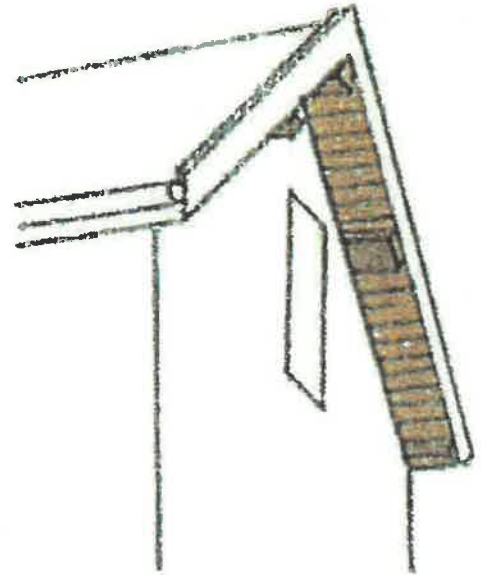
**Croupe**



**Demi-croupe**



**passée de toit**



***Demi-croupe en passée de toiture***

## ANNEXE II

### SERVITUDES

- 1°) Les lots concernés supporteront la servitude de tréfonds pour les réseaux souterrains d'eaux pluviales à créer tel qu'ils sont mentionnés sur le plan des réseaux humides. 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 aux propriétaires des lots concernés d'implanter des plantations qui pourraient endommager ces conduites ou des éléments d'aménagement non démontables dans une bande de 1,50 mètre de chaque côté de ces conduites.
  
- 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.
  
- 3°) 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.