

PUY SAINT MARTIN

“ Le sud ”

REGLEMENT

Concepteur :

SELARL Jean Pierre EPELLE *Géomètre-Expert Urbaniste*

4 bis, Boulevard Saint Joseph

26700 PIERRELATTE

Tel : 04-75-96-82-55

Mail : jean-pierre.epelle@orange.fr

Lotisseur :

SARL EDS

ZA du Meyrol

Avenue de la Feuillade

26200 MONTELMAR

Tel : 04-20-10-07-91

Mail : contact@groupemd.fr

Architecte DPLG

Pascale MAUPIN

365 Les Lucs

26160 PONT DE BARRET

Tel : 06 76 81 25 63

Mail : pmaup@free.fr

Ref. 18.069

Janvier 2021 - **PA10**

REGLEMENT

TITRE I -DISPOSITIONS GENERALES

Art 1 -Objet du règlement et champs d'application

Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les conditions d'insertion de l'opération dans la réglementation générale d'urbanisme sur la zone considérée. Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il précise les règles et servitudes d'intérêt général nécessaires pour l'organisation d'ensemble du lotissement à l'intérieur de l'assiette foncière telle qu'elle est définie par son périmètre sur le plan de l'état actuel (PA3) et par les origines de propriété, à savoir :

Commune	PUY SAINT MARTIN
Lieu dit	LA GARENNE
Section	AC
Parcelles	48 p
Superficie réelle	25 238 m2

Champs d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme valables sur le territoire de la commune de PUY SAINT MARTIN ; à savoir :

- Plan Local d'urbanisme rendu public, approuvé le 30/11/2018 et modifié.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location.

Le complément graphique du présent règlement est traduit par le plan de composition du lotissement (PA4).

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

De plus , les règles d'urbanisme contenues dans le présent règlement cesseront de s'appliquer au terme d'une période de 10 ans, à compter de la date de délivrance du permis de lotir.

Se substitueront à ces règles celles du PLU approuvé.

Il est rappelé que toute modification du présent règlement doit recueillir l'accord de la moitié des propriétaires du lotissement possédant les 2/3 de la superficie du dit lotissement ou des 2/3 des propriétaires possédant la moitié de la dite surface.

Art 2 - Périmètre d'application

Voir plan topographique Etat actuel (PA3).

Art 3 - Règlementation spécifique applicable

Le règlement spécifique d'urbanisme applicable à l'assiette foncière du lotissement correspond à celui de la zone AUa.

La taxe d'aménagement est exigible sur le territoire de la commune.

Il s'agit d'une zone constructible urbanisée dans le cadre d'une opération faisant l'objet d'une organisation d'ensemble : lors de la réalisation d'opérations d'aménagement en une ou plusieurs tranches, sous réserve de ne pas compromettre les réalisations ultérieures s'inscrivant dans un schéma d'ensemble selon les OAP.

La vocation de la zone AUa est essentiellement l'habitat, en favorisant la mixité sociale.

La desserte et l'aménagement de cette zone s'organise à partir des emplacements réservés ou des indications d'accès et de voirie définis au plan de principes de composition et d'organisation définis aux OAP modifiés.

Art 4 - Origine de propriété

Le terrain formant l'assiette foncière du lotissement et figure aux plans annexés (PA2 et PA3)

L'aménageur sera la SARL EDS sise 18 avenue de la Feuillade ZA du Meyrol 26200 Montélimar.

TITRE II - MODE D'APPLICATION ET D'UTILISATION DU SOL

SECTION 1 - Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Art 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article ci-dessous.

Art 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou soumis à des conditions spéciales

Les constructions à usage d'habitations individuelles et leurs annexes avec éventuellement la création d'une activité libérale ou assimilée non nuisante à l'intérieur de la construction dans le cas d'un usage mixte habitation/profession pour les lots individuels seulement (lots 1 à 24 et 27 à 30). Il ne pourra être construit que 1 logement par lot.

L'ilot 25 fera l'objet d'un permis de construire groupé valant division et destinés aux 4 logements locatifs aidés. De même l'ilôt 26 pour 6 logements locatifs aidés.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

Art 3 - Accès parking

La réalisation des aires d'accès/parking privés desservant les lots depuis la viabilité existante sera à la charge du lotisseur et traitée conformément au plan d'utilisation des lots (PA4).

La position imposée des accès est fixée pour chaque lot, sur le plan PA4. Le revêtement des accès sera réalisé en enrobés denses.

Les accès des macrolots seront à charge du promoteur-bailleur.

Art 4 - Desserte par les réseaux

Le lotissement est soumis aux prescriptions du règlement en vigueur.

Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement eaux usées, d'électricité BT et Télécom.

Tous les branchements sur les réseaux pour la desserte privative des constructions sont à la charge des acquéreurs.

Tous les lots sont desservis par les réseaux installés par le lotisseur, conformément aux travaux du lotissement (PA 8) et suivant les directives des Sociétés concessionnaires.

Ils consistent :

Eau potable : à un tabouret compteur réglementaire à l'intérieur du lot mais accessible par les services concessionnaires (dalle technique)

Eaux usées : à un tabouret de branchement réglementaire en bordure du lot ou de la dalle technique.

Electricité basse tension : à un coffret S20 situé en fond de la dalle technique (220V monophasé exclusivement)

Gaines téléphoniques : à un tabouret de branchement derrière la dalle technique.

NB1 : Les propriétaires ou occupants des lots devront aménager sur leurs terrains les ouvrages nécessaires à l'absorption des eaux de pluies qu'ils reçoivent, sans rejet extérieur sur les voiries du lotissement, soit par puits d'infiltration, soit par tranchées drainantes, etc...

Il est imposé une rétention de 10m³ par tranche de 200 m² étanchés (voir exemple joint), en respectant le dossier dit « loi sur l'eau ».

NB2 : Remarque : Exceptés les macrolots 25 et 26, qui seront équipés par le lotisseur de regards pour rejets directs dans le réseau EP du lotissement, des eaux de pluies reçues sur les macrolots.

Art 5 - Caractéristiques des lots

Voir plan de composition (PA4) et tableau de répartition des lots joint en annexe du règlement.

Art 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou communes

Par rapport aux limites des emprises des voies et espaces communs, les constructions des lots seront édifiées à une distance minimum de 3.00 m ou 5.00m conformément au plan de composition (PA4). Pour les constructions des macrolots, elle devront respecter les prospectus du plan de composition (PA4).

NB : La construction de piscines est autorisée en dehors des zones d'implantation prévues au plan PA4, à condition de les planter à 1,00 m au moins de l'alignement du lot par rapport à la voie.

Art 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les zones d'implantation des constructions sont définies au plan d'utilisation des lots (PA4) et cotées par rapport aux limites de lots.

b) Si la construction n'est pas établie en limite, les constructions devront se situer à une distance au moins égale à la demie hauteur du bâtiment avec un minimum de 3.00 m des limites.

c) Lorsqu'il est autorisé l'accolement sur limite séparative entre lots se fera de façon telle que le mur construit en limite, ainsi que sa fondation et sa toiture rasant cette limite sans dépassement ni retrait (sauf bien sûr s'il y a un accord entre deux voisins pour édifier un mur commun à cheval sur la limite).

NB : La construction de piscines est autorisée en dehors des zones d'implantation prévues au plan PA4, à condition de les planter à 1,00 m au moins des limites du lot.

Art 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Art 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du tènement (voir tableau des lots). Toutefois :

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Les abris de jardin doivent avoir une superficie inférieure ou égale à 12 m².

Art 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 8m au faitage pour une toiture en pente et 6.5m à l'acrotère d'une toiture terrasse végétalisée.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées :

Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur des caractéristiques de la zone et maintenir un équilibre de masse entre le domaine construit et les espaces laissés libre.

Par le traitement de leur aspect, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent

Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes.

Puy Saint Martin Le sud

Enduits et couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés.
Les façades des constructions devront respecter les nuances de couleurs utilisées dans les zones déjà bâties du village et les teintes mentionnées à la demande de construction.

Les toitures

Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à au moins deux versants dont la pente sera comprise entre 30% et 50% au-dessus de l'horizontale.

Les annexes adossées à la construction pourront avoir une seule pente ou une toiture terrasse
Les constructions doivent présenter des débords de toiture, en bas de pentes et en pignons, de 0.30m minimum

Les terrasses de toit (type tropéziennes) sont autorisées si elles sont intégrées sans surélévation.
Les toitures terrasses sont à limiter et doivent être en cohérence avec la volumétrie globale.
Seules les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuiles canal, rondes, romanes de couleur terre cuite de ton vieilli ou nuancé. Néanmoins, les couvertures des extensions devront être réalisées en conformité avec la toiture existante. Le choix d'une couverture doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

Les abris de jardin pourront avoir une pente à 25%

Dans tous les cas d'une annexe ou d'une extension avec un toit à un ou deux versants, la pente du toit devra être identique à celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne à fronton ou à croupe, ou par des châssis de toit encastrés.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être conformes aux critères d'implantation suivants :

Le système photovoltaïque est installé sur toiture et le plan du système est parallèle au plan des éléments de couverture environnant.

Le système photovoltaïque est installé sur toiture plate (pente inférieure à 5%)

Le système photovoltaïque remplit la fonction d'allège, de bardage, de brise-soleil, de garde corps, d'ombrière, de pergolas ou de mur-rideau.

Les clôtures

La conception des clôtures, tant par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage en s'harmonisant avec la construction principale, les clôtures avoisinantes et l'ambiance des lieux.

Tout en respectant les contraintes des opérateurs, notamment d'accès et de vue, les logettes des réseaux doivent être intégrées dans les clôtures, sans majorer les hauteurs autorisées de 2.00m.

Les clôtures seront :

Soit une clôture végétale d'une haie libre, variée, éventuellement contre et plantée d'arbres.

Le cas échéant, un grillage sera implanté dans l'épaisseur de la haie.

Soit une clôture maçonnée pouvant suivre la pente ou être composée de redents.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2.00m. En cas de soubassement ou muret en maçonnerie, elle ne doit pas dépasser 0.5m et ne pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour exemple un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.50m peut être surmonté d'une grille ferromécanique ou d'un treillis soudé ou d'un grillage en maille tressée. La totalité ne pouvant pas excéder 2 mètres.

Elle sera éventuellement contre plantée d'arbustes, de haies ou d'arbres d'essences locales.

Art 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement seront limitées à un minimum d'emprise au sol et aménagées tout en respectant l'ambiance et le caractère des lieux.

Les places de stationnement devront s'intégrer dans leur environnement de par:

Les constructions adaptées : auvents, appentis, pergolas...

Les plantations appropriées et indigènes à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement sur les espaces communs aménagées en surface.

Stationnement des véhicules automobile :

Constructions à destination d'habitation : 2 places par logement.

Art 13 - Plantations et espaces libres

Plantations

Le lotisseur réalisera l'aménagement des espaces libres et les plantations complémentaires, conformément au plan paysager (PA8a) et suivant le programme des travaux (PA8).

Les propriétaires ou occupants des lots devront traiter en espace vert les surfaces privatives qu'ils possèdent, non utilisées pour la construction ou le stationnement.

Les haies et clôtures végétales, seront panachées et composées de végétaux d'essences locales.

Les plantaions existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, indigènes, résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Dans le cas où une limite de parcelle de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes éventuellement doublée d'un grillage et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Art 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

Néant.

Art 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions nouvelles devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire enr apport à la RT 2012, elles devront rechercher si possible des performances énergétiques correspondant au niveau de bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Art 16 – Obligations en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

TABEAU DES LOTS

N° lot ou macrolot	Superficie lotie	Surface emprise au sol en m2	Accolement autorisé	Accès imposé	Observations
		50%			
1	506	253	2	oui	servitude aérienne ENEDIS Haute tension
2	518	259	1	oui	
3	445	223	2	oui	
4	441	221	5	oui	servitude aérienne ENEDIS Haute tension
5	539	270	EV3	oui	
6	400	200	7	oui	
7	400	200	6	oui	
8	400	200	9	oui	
9	437	219	8	oui	
10	1082	541	11	oui	
11	1021	511	12	oui	
12	600	300	11-21	oui	
13	400	200	14	oui	
14	401	201	13	oui	
15	400	200	EV2	oui	
16	500	250	EV2	oui	
17	540	270	EV2	oui	
18	400	200	EV2	oui	
19	401	201	20	oui	
20	400	200	19	oui	
21	1504	752	22	oui	y compris extension éventuelle et future d'une liaison pour 345 m2
22	591	296	21	oui	
23	458	229	24	oui	
24	477	239	23	oui	
25-A	579	400	EV5	oui	subdivision MACROLOT 25
25-B		-	oui	oui	subdivision MACROLOT 25
25-C		-	oui	oui	subdivision MACROLOT 25
25-D		-	EC4	oui	subdivision MACROLOT 25
26-A	889	550	EC4	oui	subdivision MACROLOT 26
26-B		-	oui	oui	subdivision MACROLOT 26
26-C		-	oui	oui	subdivision MACROLOT 26
26-D		-	oui	oui	subdivision MACROLOT 26
26-E		-	oui	oui	subdivision MACROLOT 26
26-F		-	EC3	oui	subdivision MACROLOT 26
27	585	293	29	oui	
28	426	213	28-30	oui	
29	665	333	EV6	oui	
30	742	371	-	oui	
SS total	17147				
EV1	1098				ESPACES VERTS noue rétention
EV2	468				ESPACES VERTS noue rétention
EV3	453				ESPACES VERTS noue rétention
EV4	58				ESPACES VERTS piétonnier
EV5	141				ESPACES VERTS piétonnier
EV6	90				ESPACES VERTS piétonnier
EV7	286				ESPACES VERTS piétonnier et park.
EV8	343				ESPACES VERTS piétonnier et park.
EV9	376				ESPACES VERTS parking
total EV	3313				soit 13 % d'espaces verts
EC1	256				VOIRIE en enrobés
EC2	68				piétonnier en stabilisé
EC3	3363				VOIRIE en enrobés dont piétonnier
EC4	83				VOIRIE en stabilisé
EC5	904				VOIRIE en bicouche + stationnements
EC6	53				trottoir en stabilisé et largeur mur
total EC	4727				
OM	51				Ordures Ménagères (5 Conteneurs SE)
Total loti	25238	8790			SES totale autorisable 12 644 m2

REGLEMENT ARCHITECTURAL

« LE SUD »

Puy St Martin-26 450

1

05/06/2019

Pascale Maupin
ARCHITECTE DPLG 965 chemin les Lucs 26160 PONT DE BARRET 0676812563
SELARL Jean-Pierre Epelly geometre expert urbaniste

REGLES D'URBANISMES ET D'IMPLANTATION DES MAISONS

Si la construction n'est pas établie en limite, les constructions devront se situer à une distance au moins égale à la demie hauteur du bâtiment avec un minimum de 4.00 m des limites.

La construction des piscines est autorisée en dehors des zones d'implantations à condition de les implanter à 1,00m au moins de la limite

La hauteur des constructions individuelles sera limitée à 8.00 m à tout point de la construction, et de 6.50m à l'acrotère en cas de toiture terrasse végétalisée.



Implantation des constructions dans la zone de construction

2

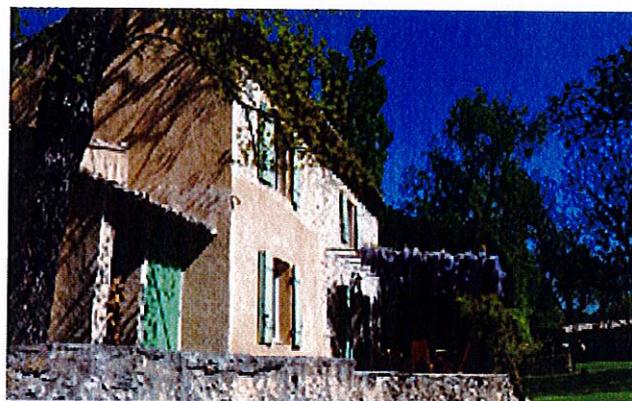
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain, les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Les abris de jardin doivent avoir une superficie inférieure ou égale à 12m².

Les constructions doivent être de formes simples , de deux a trois volumes maximum



Volumétrie simple
Couleurs sobres



Camaïeu de teintes

ASPECTS EXTERIEURS

TOITURES

Doivent au moins présenter un volumes a 2 pans, les annexes adossées a la maison principale pourront être avoir une seule pente ou une toiture terrasse.

Les constructions doivent présenter un débordé de toiture de 30cm minimum

Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à au moins deux versants dont la pente sera comprise entre 30% et 50% au-dessus de l'horizontale.

les abris jardins peuvent avoir une pente a 25%

Les toitures seront constituées de tuiles de terres cuites canales ,rondes ou romanes similaire au type ST FOY coloris: MISTRAL , TERRE ADHEMAR.

PERGOLA

Les pergolas Végétalisée sont une liaison entre la maison et le jardin

Les Pergolas peuvent être en bois, en aluminium ou métal pour un accompagnement végétal des façades.

Confort d'été : Une tonnelle Végétalisée de 1.40m de débords suffit à ombrer les vitrages des baies en façade sud , en hivers l'apport solaire est conservé après la chute des feuilles des plantes grimpantes.



4

AUVENT MACONNE

Les successions de colonnes , les répétitions d'arcades ne sont pas une expression architecturale régionale, L'auvent maçonné et couvert par un toit de tuiles sera de préférence en charpente bois sur poteaux bois ou sur des piliers maçonnés enduits.

CLOTURES

En limites de lot et le long des voies internes

Clôtures : grille ferromnière, treillis soudés, maille tresse

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m avec ou sans muret

Hauteur du muret de 0,50m

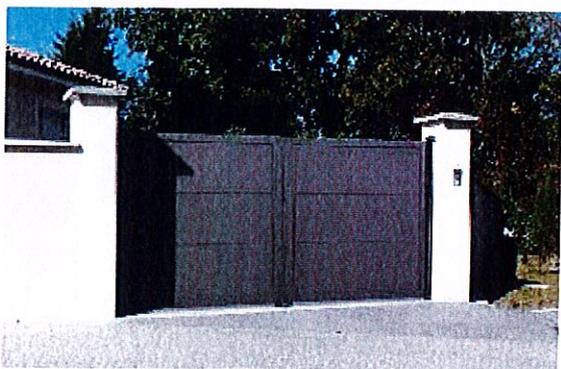
Accompagnée d'une haie variée éventuellement contre plantée d'arbres

ACCOMPAGNEMENT PAYSAGE

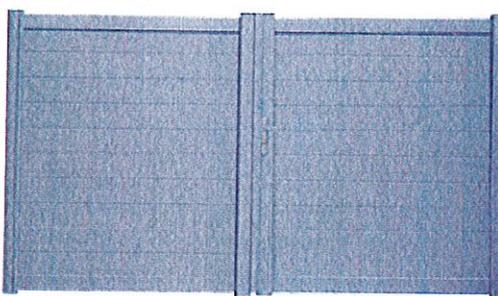
A l'intérieur des lots les clôtures seront accompagnées par des haies variées



PORTAILS ET PORTILLONS



Piliers enduits couvertines béton



Portails à lames horizontales teinte grise

5

Les portails et portillons d'accès à la propriété seront en bois ou en aluminium de forme simple de teinte grise anthracite ou blanche.

Les portails des garages en bord de trapèze d'entrée à la propriété

seront en bois, en acier ou en aluminium de teinte grise anthracite ou blanche

Les piliers seront en maçonnerie enduit de teinte sable ou pierre, surmonté d'une couverture sobre.

LES ENDUITS DES CONSTRUCTIONS ET DES MURETS DE CLOTURES

Des encadrements frottés fin autour des fenêtres sont possible ton sur ton.

Des encadrements de teinte plus claire sont autorisés sur des encadrements de fenêtres ou de baies.

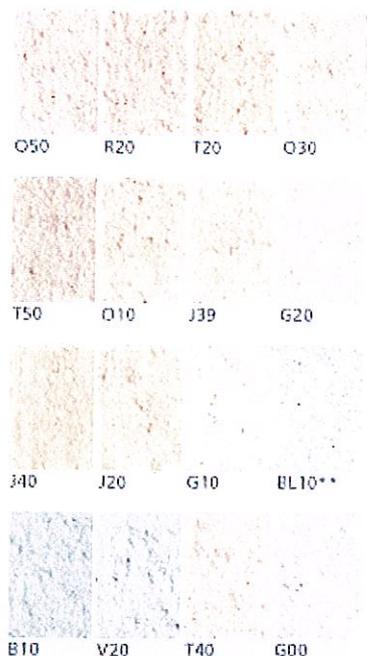
Les références aux coloris des enduits seront notés sur les façades ou représentées sur le plan d'insertion.

Ils seront de finition gratté de coloration « blanc cassé, beige, terre, ocre ou sable »- l'enduit écrasé n'est pas accepté.

Les descentes sont en zinc pour un enduit foncé ou en pvc de teinte blanche seulement sur un enduit de teinte clair

PROPOSITION DE TEINTES DU NUANCIER PAREX

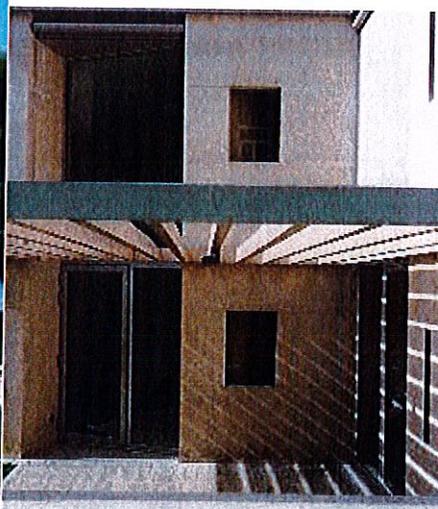
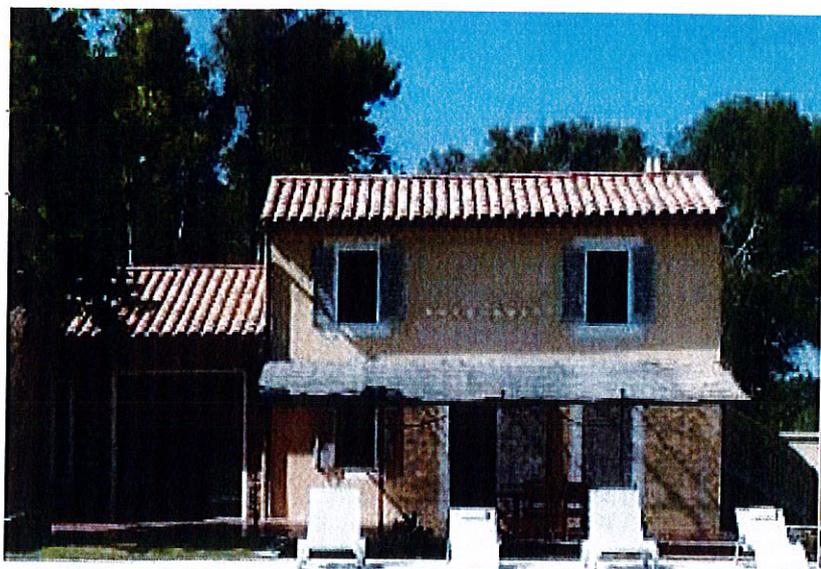
Tons clairs



Les façades maçonnées seront :
Soit revêtues d'un enduit.

Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner les éléments architecturaux (encadrement d'ouvertures ou autres)

Les pierres apparentes sont interdites.



6

Les teintes grises seront utilisées en soubassement ou pour un élément de la façade mais pas sur l'ensemble de la maison

OUVERTURES EN FACADES

Les proportions des menuiseries respecteront la verticalité.

Les fenêtres seront plus hautes que larges soit une dimension moyenne pour une fenêtre à 2 vantaux de 1.00/1.25h plutôt que 1.20/1.25h.

Les fenêtres dans la verticalité pourront être envisagées selon la composition générale des façades

Les volets bois et les volets roulants sont acceptés

LES MENUISERIES : LES FENETRES ,BAIES et PORTES DE GARAGE SERONT DE PREFERENCE DE COULEURS BLANCHES OU ANTHRACITES.

PROPOSITIONS DE COLORIS POUR LES VOLETS BOIS

RAL 7030 Gris pierre	RAL 7031 Gris bleu	RAL 7032 Gris silex	RAL 7033 Gris ciment	RAL 7034 Gris jaune
RAL 7035 Gris clair	RAL 7036 Gris platine	RAL 7037 Gris poussière	RAL 7038 Gris agate	RAL 7039 Gris quartz
RAL 7040 Gris fenêtre	RAL 7042 Gris trafic A	RAL 7043 Gris trafic B	RAL 7044 Gris soie	RAL 7045 Télé gris 1
RAL 7046 Télé gris 2	RAL 7047 Télé gris 4	RAL 7048 Gris souris nacré		

