

SAINT MONTAN

“ *Le Clos de la Brunelle* ”

REGLEMENT

Concepteur :

SELARL Jean Pierre EPELLY

Géomètre-Expert Urbaniste

4 bis, Boulevard Saint Joseph

2670 PIERRELATTE

Tél : 04 75 96 82 55

Mail : jean-pierre.epelly@orange.fr

Lotisseur :

SARL EDS

18, Avenue de La Feuillade

ZA du Meyrol

26200 Montélimar

Tél : 04 20 10 07 90

Mail : contact@groupemd.fr

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 privés .

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 (A3) et par les origines de propriété, à savoir :

Commune	SAINT MONTAN
Lieu dit	Vignasse
Section, parcelles	AZ n° 60 - 163 - 164
Surface	14 819 m ²

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 SAINT MONTAN ; à savoir :

- Plan Local d'Urbanisme Zone U1, approuvé et modifications ou révisions ultérieures.

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 (PA 3).

Le terrain concerné par ce lotissement fait partie de la propriété ci-dessous désignée à l'Art 4.

Art 3 - Règlementation spécifique applicable

Le règlement spécifique d'urbanisme applicable à l'assiette foncière du lotissement correspond à celui de la zone U1.

Art 4 - Origine de propriété

Les terrains cadastrés AZ n° 60 - 163 - 164 formant l'assiette foncière du lotissement appartiennent :

AZ 60	M. CANAUD Daniel - La Coupillaude 07220 SAINT MONTAN
AZ 163	M. ARMAND Sébastien - 4 impasse de Mars 07400 LE TEIL
AZ 164	M. ARMAND Jérôme - Rue Montante 07220 SAINT MONTAN

Cette propriété bénéficie d'une servitude de passage (accès et tous réseaux) sur la parcelle AZ n°139 appartenant à Monsieur MONNET Jean. (voir pièce PA2).

Le lotisseur aménageur sera :
SARL EDS
ZA du Meyrol
18, Avenue de la feuillade
26200 Montélimar
Tel : 04 20 10 07 90

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

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

Art 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et relevant du permis de construire

- a) Une construction à usage d'habitation par lot et leurs annexes avec éventuellement la création d'une activité libérale ou assimilée incluant éventuellement une activité commerciale complémentaire et accessoire à l'exercice libéral non nuisante à l'intérieur de la construction dans la limite de la Superficie de planchers autorisée.
- b) Les clôtures et constructions annexes
- c) Les piscines.

Art 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 1 ci-dessus .

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

Art 3 - Accès et voirie

L'accès au lotissement se fera directement sur la RD 190 via la servitude de passage (accès et tous réseaux) dont bénéficie le terrain loti sur la parcelle AZ 139.

La voie créée aura une largeur de 5.00 mètres en tricouche.

L'aire d'accès de chaque lot est indiquée au plan PA4.

Leur traitement est à la charge des acquéreurs.

Il est interdit d'édifier un mur de séparation dans les aires d'accès doubles.

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'eaux usées, d'électricité BT, de téléphone et d'eaux pluviales ou directement dans les noues pour les lots 9 à 15.

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 au programme des travaux du lotissement (PA 8) et suivant les directives des Services Techniques de la Commune et des Sociétés concessionnaires.

Ils consistent :

Eau potable : à un tabouret compteur règlementaire en bordure intérieure de l'aire d'accès non close.

Eaux usées : à un tabouret de branchement règlementaire en bordure du lot raccordé au réseau installé par l'aménageur jusqu'à la microstation collective installée aussi par l'aménageur. Le lotisseur réalisera un rejet des eaux résiduelles propre de la microstation conforme à la Police de l'eau et la Communauté de Communes DRAGA.

Eaux pluviales : à un tabouret de branchement mis en place par l'aménageur en bordure des lots 1 à 8 ou avec rejet directement dans les noues pour les lots 9 à 15. Le lotisseur réalisera les noues 1-2-3.

SAINT MONTAN
« Le Clos de la Brunelle »

Electricité basse tension : à un coffret S 20 situé au niveau de la fondation de murette pour une alimentation en 220 volts monophasé.

Gaines téléphoniques : à un tabouret type Pot A 10 à l'intérieur du lot installé par l'aménageur.

Art 5 - Caractéristiques des lots

Voir plan de composition PA 4 et tableau de répartition des lots joint en annexe du règlement.

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

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur des zones indiquées au plan d'utilisation des lots avec un minimum de 4m de l'alignement de la voie de desserte.

Art 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et périmétriques

A titre de principe et sauf modification au présent règlement dans les formes prévues à l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées dans les zones définies au plan d'utilisation des lots en respectant les règles suivantes :

a) Habitation principale

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. En cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois :

- les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées ou non au bâtiment principal, peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 mètres le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.
(les garages intégrés aux constructions ne sont plus considérés comme des annexes)

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

b) Annexes :

Les bâtiments annexes devront être intégrés ou accolés au bâtiment principal. Ils pourront être implantés en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 4.00 mètres et une longueur de 8 mètres.

c) Piscine :

Les piscines doivent être implantées à 4,00 mètres au minimum des limites des lots.

d) Accolements :

Les constructions pourront être accolées sur limite comme spécifié sur le plan de composition PA 4 et le tableau des lots du présent règlement.

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

L'ensemble bâti sur chaque lot doit former un tout architectural sur le lot. En conséquence, les annexes de toutes natures devront être conçues dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Art 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain support des constructions.

Les surfaces imperméabilisées, qui concernent les toitures des constructions et garage et de la superficie de terrasse et accès traités, ne devront pas excéder 50% de la surface du terrain support des constructions.

Art 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faitage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tout point des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Les constructions des lots 9-10-11 seront en Rez de Chaussée uniquement.

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

Est applicable l'article R111-21 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 ouvrage 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”.

Adaptation au terrain

Les constructions devront être intégrées à la pente.

Les déblais et remblais devront être limités au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment.

Les enrochements sont interdits : les soutènements devront être réalisés par la création de murets en pierres ou enduits.

Façades

Sont interdits :

- les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques, etc ...)
- les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché “tout venant”, etc ...) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc).

Les façades seront :

- soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les textures d'enduits seront : talochée, frottassée ou grattée fin. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- soit en pierres apparentes. Les façades en pierre d'arrachement sont interdites. Les pierres apparentes en chaînage d'angle sont autorisées.

Les baies et menuiseries extérieures

- les bardages sont interdits
- **les volets roulants sont autorisés**

Les fenêtres de toits

Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, seulement si elles génèrent une surépaisseur faible par rapport au niveau du matériau de couverture. Les fenêtres de toit sont limitées à deux pans de toit et leur surface à 1 m² par fenêtre. Les chiens assis et jacobine sont proscrits.

Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple)
- les toitures terrasses ne sont autorisées que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les pentes de toit devront être voisines de 30% (sauf dans le cas des toitures terrasses),
- les génoises en goutereau sont obligatoires.

SAINT MONTAN
« Le Clos de la Brunelle »

Couvertures de toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1.80 m.
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0.25 m et l'ensemble mur + grillage ne pourra pas excéder 1.80 m. Le mur devra être enduit.
NB : les murs de soutènement surmontés d'un mur bahut limité à 0.25 m pourront être d'une hauteur au maximum de 1.80 m.
- Les portails devront être simples, dans l'esprit de la construction.

En limite séparative, outre les types de clôtures autorisées ci-dessus, on pourra réaliser un mur plein, enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur inférieure ou égale à 1.80m.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal.

Les annexes en bois sont autorisées.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue de l'agglomération et l'harmonie du paysage, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'instinct de leur avoisinant, aux sites et paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Art 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Pour les constructions à usage d'habitation est exigé un minimum de 2 places par logement. Pour cela, les acquéreurs devront conserver non closes, les aires d'accès/parking prévues au plan d'utilisation des lots (2 places par lot) avec interdiction de clôture entre lots dans les aires d'accès doubles.

Le stationnement ainsi que la circulation des poids lourds de plus de 3,5 tonnes seront interdits dans le lotissement, exception faite pour les camions de déménagement et les camions des services communaux (poubelles, pompiers ...)

Art 13 - Plantations et espaces libres

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses.

Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés.

Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ...

Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

Plantations

Néant.

Espaces libres

La végétation existante devra être conservée et entretenue sur les lots en dehors des surfaces occupées par les constructions et les voies d'accès.

SAINT MONTAN
« Le Clos de la Brunelle »

Les terrains devront être maintenus débroussaillés dans leur ensemble. Le défrichage des lots sera réalisé par les acquéreurs avant toute construction.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Art 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

Pas de COS (Loi ALUR).

Une superficie de plancher sera autorisée à raison de 300 m² par lot, soit un total de 4500 m².