

SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

“ Côte Midi ”

REGLEMENT

1 -Règlement du Lotissement 2 -Règlement Architectural

Concepteurs :

SELARL Jean Pierre EPELLEY

Géomètre-Expert Urbaniste

4 bis, Boulevard Saint Joseph

26700 PIERRELATTE

Tel : 04-75-96-82-55

Mail : jean-pierre.epelly@orange.fr

Jean-Marc COTTIN

Architecte DPLG

6 avenue de Rochemaure

26200 MONTELIMAR

Tel : 04-75-01-23-56

Mail : jm.cottin@cottin-architecte.fr

Ref. 18035

Lotisseur :

SAS Côte Midi

ZA du Meyrol

26200 MONTELIMAR

Tél : 04 20 10 07 90

Mail : contact@groupemd.fr

Mai 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	SAINT PAUL TROIS CHATEAUX
Lieu dit	FABRIAS
Section	BD
Parcelles	61 p
Superficie réelle	9548 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 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX ; à savoir :

- Plan Local d'urbanisme rendu public, approuvé et révisions successives.

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 AUcte .

Une convention PUP a été signée entre la Commune et l'aménageur.

Le terrain est soumis au contrôle de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Art 4 - Origine de propriété

Le terrain formant l'assiette foncière du lotissement et figurant aux plans annexés (PA2 et PA3) appartient à :

SAS Côté Midi – Zone du Merol – 18, avenue de la feuillade – 26200 MONTELIMAR

L'aménageur sera la SAS Côté Midi.

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. Il ne pourra être construit que 1 logement par lot excepté pour le macrolot n°8 destiné à 8 logements et le macrolot 14 destiné à 5 logements locatifs aidés maximum.

Toutefois, si des découvertes fortuites étaient réalisées, le lotisseur pour son programme de travaux ou les acquéreurs dans leurs projets de constructions alerteraient immédiatement la DRAC :

Service Régional de l'Archéologie
6 Quai Saint Vincent
69983 Lyon cedex 01

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 seront **à la charge des acquéreurs** et traités 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.

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'eaux pluviales, 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.

Eaux pluviales : à un tabouret de branchement

De plus les lots 1-2-5-6-7-8 et 14 **supporteront une servitude de drain-chaussette** comme représentée sur le plan PA8a.

Electricité basse tension : à un coffret S 20 situé en fond de la dalle technique (220V monophasé exclusivement)

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

NB : un emplacement Conteneur Poubelle (0,60x0,60x1m de hauteur) sera aménagé contre la dalle technique de chaque lot. Excepté pour le macrolot 8 avec un emplacement prévu au plan PA4 et pour le macrolot 14 réuni avec le lot 13 qui aura un emplacement spécifique prévu au plan PA4.

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

Voir CPAP

Les piscines pourront être réalisées en dehors des zones aedificandies mais à plus de 3 m des limites du lot.

Art 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir CPAP

Les piscines pourront être réalisées en dehors des zones aedificandies mais à plus de 3 m des limites du lot.

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

Voir CPAP

Art 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Art 10 - Hauteur des constructions

Voir CPAP

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

Préalablement à tout dépôt de demande de Permis de Construire, chaque acquéreur devra obtenir le VISA de l'architecte d'harmonisation

Jean-Marc COTTIN – 6 avenue de Rochemaure – 26200 MONTELIMAR

Tél 04-75-01-23-56 et mail jm.cottin@cottin-architecte.fr

Aspect extérieur des constructions :

Voir CPAP - Règlement Architectural et Volet Paysager

Art 12 - Stationnement des véhicules

Les acquéreurs devront prévoir, en plus du garage et de l'aire d'accès prévue conformément au plan d'utilisation des lots (P A4), les places nécessaires ou induites par l'occupation ou l'utilisation de leurs lots. Ils devront prévoir au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de planchers (l'entrée non close compte pour 2 places).

Le lotisseur réalisera 2 places de stationnement réservées aux handicapés.

Art 13 - Plantations et espaces libres

Plantations

Les acquéreurs auront la charge et l'entretien d'implanter au moins 2 arbres de hautes tiges par lot, conformément au plans de composition PA4 et au volet paysager PA9.

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.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Art 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

La superficie maximale de planchers autorisée est de 4000 m², répartie conformément au tableau des lots ci-joint.



1 PRÉAMBULE

Le présent Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysager (CPAP) a pour objet de définir les conditions générales de la conception et de la réalisation des bâtiments afin de les intégrer au concept général du lotissement «Côté Midi».

Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière dans le lotissement. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots devra mentionner l'existence de ce règlement architectural et paysager et de ces annexes qui seront annexés à cet acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions et obligations contractuelles.

2 Les objectifs du lotissement

Les recommandations architecturales ont pour but d'imposer une cohérence générale par les masses construites et certains détails architecturaux, mais également de permettre à chaque unité d'avoir sa propre entité par la modénature et ses propres caractéristiques de façades.

Les constructions pourront concilier la tradition provençale avec une note plus contemporaine, par exemple en intégrant des toitures-terrasses ou toiture en tuiles plates et baies vitrées. Les maisons pourront être à rez-de-chaussée ou avec un étage, des terrasses extérieures, de patios intérieurs.

3 Parti d'aménagement

Le lotissement «Côté Midi» est constitué de 12 lots et 2 macro-lots, soit 14 lots au total .

Le terrain est actuellement une vigne. Une surface importante à l'angle Sud-Est n'est pas aménageable (zone de protection archéologique).

Il est en pente forte, de l'ordre de 15 % et plus.

La voirie qui dessert ces lots se raccorde au chemin de Fabrias.

La commune de ST-Paul-Trois-Châteaux a réservé une bande de terrain le long de ce chemin pour aménager un cheminement doux.

Son tracé est relativement simple : une voie en U est organisée en sens unique et dessert l'ensemble des lots. Une antenne relativement courte dessert le macro-lot situé à l'angle Sud-Ouest.

La contrainte principale est celle de la pente du terrain.

Une maquette simulant les implantations possibles a été réalisée. Afin de limiter la création plus ou moins harmonieuse de murs de soutènement par les acquéreurs des lots, l'aménageur réalisera lui-même la partie structurante de ceux-ci et met en place un cahier de recommandations précis et pédagogique mais aussi exigeant. Les dossiers de demande d'autorisation de construire seront soumis au visa de l'architecte conseil du lotissement.

Sur la partie Ouest du terrain, les murs de soutènement créent un paysage de restanques sur pratiquement toute cette façade. Seuls les deux lots au Nord suivent la pente du terrain naturel.

Le macro lot au Nord est traité de la même manière et prolonge les mêmes restanques existantes des terrains voisins situés au-dessus.

Pour les cinq lots situés au centre du lotissement, un mur de soutènement est créé sur sa façade Sud et se retourne de part et d'autre au Nord pour permettre d'aplanir les terrains d'implantation des constructions.

Les deux derniers lots au Sud suivent la pente du terrain naturel.

4 PORTÉE DES PRESCRIPTIONS

Le règlement architectural et paysager ne se substitue pas au règlement du P.L.U. de la commune. Il complète ce règlement.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble du lotissement.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque acquéreur et/ou Maître d'œuvre pourra développer son propre projet.

5 PRESCRIPTION PARTICULIÈRE

5.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En rapport avec l'article AUC 6 :

- En limite du lotissement, les prescriptions du PLU seront strictement respectées
- Afin de créer une cohérence générale tout en offrant une certaine variété d'implantation, nous imposons les types de rapport aux limites séparatives qui sont définis sur le plan de commercialisation des lots. En limite de voie du lotissement : un minimum de 2 ml est exigé excepté au droit des accès au lot où la construction en limite est autorisée

5.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DES TERRAINS

En rapport avec l'article AUC 7 :

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.



Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limites de lot, elles seront implantées à une distance minimum de la moitié de leur hauteur avec le recul minimum imposé par le plan de composition des lots (Pièce PA4 Plan de Composition – Plan d’Occupation des Lots)

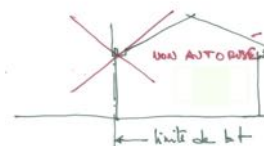
Cette distance pourra être divisée par 2 si les façades correspondantes ne comportent pas de baies nécessaires à l’éclairage des locaux, avec un minimum de 2 ml.

5.2.1 Zone IMP

Le plan de composition et d’utilisation des lots précise les distances à respecter entre lots.

Afin de renforcer la qualité et la cohérence architecturales du lotissement Côté-Midi, un type de prescription particulière d’implantation est proposée :

- La zone IMP : les constructions en limites séparatives sont possibles. Toutefois, aucunes pentes de toitures ne seront dirigées vers cette limite. Les chéneaux sur murs en limite, pour des raisons esthétiques, ne sont pas autorisés. Dans ce cas, le recul minimum de 2 ml est imposé. Dans cette zone IMP, les mouvements de terrain sont autorisés.



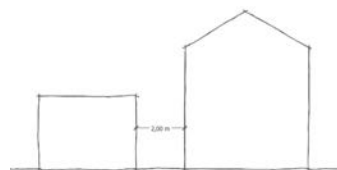
- Repérage :  ZONE I.M.P.

5.2.2 Tableau récapitulatif des implantations entre lots

• Lot 01	Construction en limite possible avec le lot 02
• Lot 02	Construction en limite possible avec le lot 01
• Lot 03	Construction en limite possible avec le lot 04 Construction en limite possible avec les lots 05 et 06 en suivant les règles de la zone Imp01
• Lot 04	Construction en limite possible avec le lot 3 Construction en limite possible avec les lots 6 et 7 en suivant les règles de la zone Imp01
• Lot 05	Construction en limite possible avec le lot 06
• Lot 06	Construction en limite possible avec les lots 05 et 07
• Lot 07	Construction en limite possible avec le lot 06
• Lot 08	Construction en limite possible avec le lot 09 Construction en limite possible au Nord en suivant les règles de la zone Imp01
• Lot 09	Construction en limite possible avec le lot 08 Construction en limite possible au Nord en suivant les règles de la zone Imp01
• Lot 10	Construction en limite possible avec le lot 09 en suivant les règles de la zone Imp01
• Lot 11	Construction en limite possible avec le lot 10 en suivant les règles de la zone Imp01
• Lot 12	Construction en limite possible avec le lot 11 en suivant les règles de la zone Imp01
• Lot 13	Construction en limite possible avec le lot 12 en suivant les règles de la zone Imp01
• Lot 14	Construction en limite possible avec le lot 13 en suivant les règles de la zone Imp01

5.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doit être au moins de 2 mètres



5.4 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Rappel de l’article AUC 10 du PLU

La hauteur maximale est fixée à 9 ml

La hauteur prescrite ci-dessus doit être minorée de 1.5 mètres en cas de toiture-terrasse.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres.

5.5 L’ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRESCRIPTION PARTICULIÈRE en rapport avec l’article ACU 11 du PLU

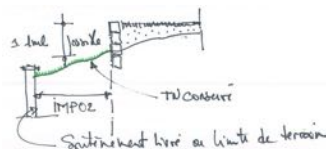
5.5.1 Zone TN

Afin de renforcer la qualité et la cohérence architecturales du lotissement Côté-Midi, en particulier des murs de soutènement et des restanques créées, un type de prescription particulière d’aménagement est proposée.



Les zones TN : dans cette zone, les mouvements de terrain ne sont pas possibles. Les altimétries et pentes du terrain livré par l'aménageur sont à respecter impérativement. S'il était nécessaire qu'une hauteur de plateforme soit à créer coté terrain, un soutènement limité à environ 1ml est possible.

Repérage :  ZONE T.N.



5.5.2 Volumétrie des constructions

- Les volumétries des constructions devront être sobres et éviter les excès de décrochements.

5.5.3 Les clôtures

Les clôtures projetées seront décrites de manière très claire et explicite dans la demande de permis de construire :

- Localisations
- Matériaux
- Hauteurs
- Croquis explicatifs /photos de matériaux employés

5.5.3.1 Murs de soutènement et enrochements

L'attention des constructeurs est attirée sur la nécessaire attention qui doit être apportée aux traitements des clôtures. Leur qualité et leur cohérence assureront, ou non, la qualité générale du Côté-Midi.

- Limites M01 : ce sont des murs de soutènement livrés pas l'aménageur : ils ne sont pas modifiables en altimétrie.
- Limites M02 : ce sont des murs de soutènement livrés pas l'aménageur : ils sont néanmoins modifiables en altimétries. Ces modifications doivent être argumentées lors de la demande d'autorisation de travaux.
- Limites M03 : ce sont des enrochements réalisés par l'aménageur. Ils ne sont pas modifiables.
- Limites M04 : ce sont les séparatifs entre lots et les clôtures au droit des entrées . Un soin particulier sera apporté au raccordement avec les murs existants ou projetés des lots voisins. L'aménagement proposé se fera en concertation avec l'Architecte conseil. La réglementation appliquée est celle du PLU en vigueur.

5.5.3.2 Entrée des lots et portails M03 et M04

Les entrées des lots et le traitement des portails seront particulièrement soignés.

Les murs d'une hauteur en lien et cohérente avec celle du portail et des murs voisins existants ou projetés sont souhaités. L'aménagement proposé se fera en concertation avec l'Architecte conseil. La réglementation appliquée est celle du PLU en vigueur.

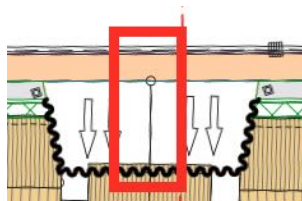
La hauteur des portails et portillons est de 1,80 ml maximum.

5.5.3.3 Entrées des lots contigües

Il n'est autorisé aucun aménagement de quelque nature qu'il soit entre deux entrées de lots contigües

Les lots concernés sont :

- Les lots 1 et 2
- Les lots 3 et 4
- Les lots 9 et 10



Une attention toute particulière devra être apportée à la réalisation des portails et murets les accompagnant pour les entrées contigües.

5.5.3.4 Clôtures sur emprise des voiries

Les clôtures sur la voirie commune sont imposées :

- Un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 40 cm 1ml de hauteur surmonté d'un grillage simple torsion à mailles rectangulaires ou carrées. la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,80 ml. Cette hauteur est mesurée depuis celle de la voirie.



Elles doivent impérativement s'harmoniser avec les clôtures voisines et soumises à l'autorisation de l'Architecte Conseil du lotissement.

La couleur de l'enduit n'est pas imposée mais doit rester dans des teintes claires.

5.5.3.5 Clôtures entre parcelles

Les clôtures entre parcelles pourront être de 2 types :

- Clôtures grillagées d'une hauteur de 1,80 mètre maximum sans muret
- Un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 40 cm 1ml de hauteur surmonté d'un grillage simple torsion à





mailles rectangulaires ou carrées. la hauteur totale ne peut pas dépasser 1,80 ml

La couleur de l'enduit n'est pas imposée mais doit rester dans des teintes claires.

5.5.3.6 Clôtures en limites du lotissement

- Au Nord
- À l'Est, le long du chemin de Fabrias
- À l'Ouest
- Au Sud

ce sont les murs de soutènement des voisins qui assurent les clôtures.

Ce sont les règles des clôtures sur emprise des voiries qui s'appliquent

- Pour le lot 9, ce sont les règles des clôtures entre parcelles qui s'appliquent.
- Pour le lot 10, sur la partie Nord où il n'existe pas mur de soutènement
- Pour le lot 14, c'est l'enrochement réalisé par l'aménageur
- Pour la réserve archéologique, elle ne sera pas clôturée.
- Pour les lots 1 et 2, ce sont les règles des clôtures entre parcelles qui s'appliquent.

5.5.3.7 Dessin des clôtures

Les clôtures pourront suivre la pente du terrain ou être aménagées en redents. Un soin tout particulier doit être apporté aux raccords entre les différents types de clôtures sur un même lot et avec les clôtures voisines.

5.5.3.8 Couvertines

Les murets et murs de clôtures seront surmontés de couvertines béton ou pierre, avec larmiers afin d'éviter les coulures et salissures . Un soin particulier sera apporté à la réalisation des joints entre les éléments.

D'autres matériaux sont possibles.

La couleur doit être en harmonie avec le projet général et tenir compte des constructions voisines.



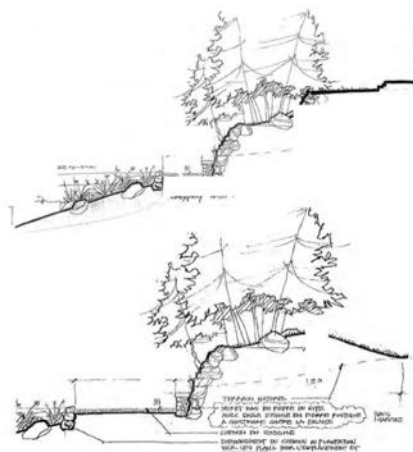
5.5.4 Nivellement du lot

Afin de préserver le site, le nivellement pour l'implantation de la villa doit particulièrement étudié. Ils seront très clairement définis dans la présentation du dossier de permis de construire : coupes, croquis, altimétries , etc ...

Tout nivellement nécessaire gardera un aspect naturel.

Des murs de soutien peuvent être utilisés à l'intérieur du terrain pour réduire les zones devant être nivelées ou pour préserver la végétation. Cependant, ces murs doivent refléter le caractère architectural de la villa et être bien intégrés au site dans l'esprit des schémas ci-après.

Dans tous les cas, la hauteur de ces murs sera limitée à 90cm depuis le terrain naturel au droit du mur, ne devra pas empêcher l'écoulement des eaux et respectera la loi sur l'eau.



Les écoulements des « Eaux Pluviales » (EP) pendant la construction ne doivent pas causer de dégâts aux propriétés adjacentes.

5.5.5 Toitures

Les constructions pourront concilier la tradition provençale avec une note plus contemporaine avec toitures-terrasses et baies vitrées.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

En cas de toitures en pente, celles-ci doivent être comprises entre 30% et 40%

Pour les lots 1 à 13, le sens des faitages à privilégier est d'être parallèle à la pente du terrain.

Pour le Lot 14, le sens d'implantation des faitages est libre.

5.5.6 La modénature

La modénature se définit comme le jeu de moulures, de décrochements qui permettent de souligner les éléments architecturaux des façades :

- Porte d'entrée
- Fenêtres, porte-fenêtres
- Divisons d'étages



- Soubassement

La modénature conseillée pourra être signifiée par des décrochements de maçonnerie, des moulures en maçonnerie enduite ou en pierres. La polychromie sera utilisée pour marquer d'un ton différent des entourages d'ouverture, des bandeaux, des sous-toits, etc...

5.5.7

Le bois

L'utilisation du bois est autorisée pour :

- Des volumes annexes de la construction
- Pour les volets, menuiseries, pergolas et terrasses.

Il est recommandé que le bois extérieur soit peint suivant la palette de polychromie jointe.

Si le choix de l'acquéreur est celui d'un parti architectural plus contemporain, le bois pourra être autorisé en structure et parement de façade en respectant la palette de polychromie jointe au présent règlement.

Bardage bois naturel ou type Trespa ou similaire sont autorisés.

5.5.8

Les matériaux de toiture

Toutes les couvertures en pente seront réalisées avec de la tuile de terre cuite canale ou romane (par exemple marque « Terreal » ou similaire modèle grand moule du sud).

Les tons choisis devront être de couleur paille, ou rose clair.

Les matériaux de la toiture-terrasse inaccessibles utilisés pour l'acrotère des protections de couronnement seront en zinc ou en inox.

Pour la protection sur l'étanchéité, une protection dite « lourde » devra être prévue type gravillons, dalles sur plots, etc...

La toiture pourra être également végétalisée.



5.5.9

Les enduits de façades

Les enduits de façades seront obligatoirement en finition écrasée ou grattée.



L'enduit projeté brut ou rustique est interdit.



5.5.10

Les serres - vérandas - verrières

Les serres, vérandas ou verrières seront acceptées dans la mesure où elles s'harmonisent avec les volumes généraux. Elles seront de toute façon limitées et feront l'objet d'une conception intégrée au dessin des façades.

Les petits bois sont interdits.

Les proportions des ouvertures devront être, d'une manière générale, de type traditionnel, avec des carreaux plus hauts que larges. Certaines d'entre elles, pour répondre à une nécessité ponctuelle de vue, pourront avoir une proportion plus allongée.

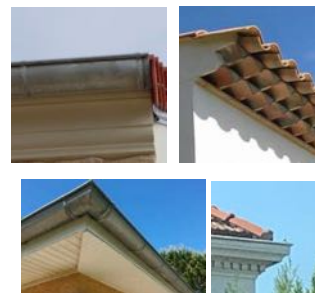
5.5.11

Les débords de toit

Recommandations : le débord devra être au moins de 30 cm par rapport au nu de la façade mais il pourra aller jusqu'à 50 cm.

Type de débords :

- Par génoise à 1, 2 ou 3 rangs, suivant l'importance du bâtiment
- Par corniche pierre, maçonnée ou préfabriquée
- Par corniche formant chéneau
- Par des passes de toiture en bois dont la sous-face sera horizontale



5.5.12

Les gouttières et descentes des eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales, seront obligatoirement en aluminium de teinte identique à l'enduit de façade en ou en zinc naturel.

Interdictions : l'utilisation de gouttières et des descentes en PVC.

5.5.13

Les souches de cheminée

Elles devront se trouver le plus près possible des faitages. Les souches devront être construites et traitées correctement. Elles recevront un enduit du même type que celui de la façade.

Les sorties de toit INOX de type « Poujoulat » ou équivalent pourront être envisagées selon l'architecture proposée.

Le conduit vu depuis l'extérieur sera obligatoirement de couleur noire ou inox.



Les éléments techniques installés à l'extérieur de l'habitation tels qu'antennes râteaux, antennes paraboliques, PAC, unités extérieures de climatiseurs, etc... sont autorisés avec la prescription suivante : ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et créer de gênes visuelles pour les lots avoisinants.

5.5.14 Les ouvertures et fermetures

D'une manière générale, les menuiseries : bois, aluminium, métal, PVC pour les châssis, fenêtres et baies coulissantes devront respecter la palette de couleurs jointe.

Les volets roulants et les coulissants sont autorisés.

Les fermetures type volets traditionnels seront à cadre ou à planches contrariées et clouées, dit « volet provençal »

Les panneaux peuvent être remplacés par des lamelles inclinées ou volets persiennes.



5.5.15 Autres fermetures, porte de garage, portillon, portail

Les portes de garage seront sectionnelles ou basculantes et à lames larges horizontales .

Ces fermetures devront s'associer dans leur polychromie aux teintes des menuiseries extérieures.

Les portails et portillons doivent être de formes simples et en harmonie tant par le style que par la couleur avec les murs et clôtures environnantes.

Les portails et portillons seront obligatoirement peints selon la palette de polychromie jointe au règlement.



5.5.16 Ferronneries - treille et pergolas

Les ferronneries seront utilisées pour :

- Garde-corps
- Treilles
- Pergolas
- Grilles de fenêtres, grilles d'imposte.

D'une manière générale, ces ferronneries seront d'un modèle simple, classique au libre choix du concepteur.

Les couleurs devront respecter la polychromie jointe.

5.5.17 Les revêtements des sols extérieurs

Il s'agit des revêtements des parties extérieures à l'habitation, telles que cours, patios, entrées, parkings privatifs non clos...

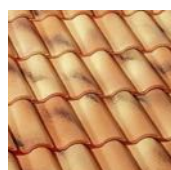
Recommandations : traditionnels type dalles de pierre, terre cuite, pavés, calades.

Un soin particulier devra être envisagé pour ces revêtements.

6 ANNEXES

6.1 Annexe 1 - La palette des matériaux et des couleurs de référence

6.1.1 Traitement Toitures :



Tuiles canale ou romane



Toiture-terrasse

6.1.2 Traitement d'éléments ponctuels de façades



Trespa ou similaire



Pierres sèches



Bardage bois horizontal ou vertical



Parement pierre



Béton brut



6.1.3 Palette de couleurs des façades

Les couleurs des façades doivent être choisies dans des teintes claires, les couleurs vives sont interdites. Elles peuvent être exceptionnellement employées pour souligner architecturalement des éléments singuliers de la construction.

Il n'y a pas de palette de couleurs imposées.

Les couleurs ci-dessous sont conseillées et données à titre d'exemple.



G.00 Blanc

G.20 Blanc cassé

V.10 Pierre

T.20 Sable Clair



T.50 Terre de sable

G.30 Gris souris

G.40 Gris fumé

G.50 Gris cendre

6.1.4 Palette de couleurs des menuiseries

Il n'y a pas de palette de couleurs imposées.

Les couleurs ci-dessous sont conseillées et données à titre d'exemple.

6.2 Annexe 2 : Les recommandations paysagères

Principales essences préconisées pour les jardins et espaces verts :

Donner un caractère paysager propre et identitaire est le but de la démarche.

Celle-ci est basée sur l'établissement non exhaustif d'une palette végétale qui est à utiliser à titre indicatif.

Les essences choisies pour constituer les haies s'adaptent aisément à la nature du sol et aux contraintes climatiques locales : le vent et la sécheresse.

Ces végétaux présentent l'avantage d'être robustes et persistants et ne demandent pas un soin particulier ni un arrosage intensif : l'entretien est ainsi limité. Ils ne sont ni allergènes ni piquants.

Les efforts seront donc mis sur les multiples possibilités de modelage des massifs. La plupart des végétaux ci-après sont destinés à composer des haies libres de taille moyenne à haute (maximum 1,80 m).

Les couleurs très vives de certaines essences s'associent aisément avec d'autres plus discrètes et offriront un paysage remarquable, rythmé et coloré.

Chêne Kermès			Micocoulier		
Ciste			Ginkgo bilboa		
Murier blanc			Erable de Montpellier		
Néflier			cornouiller sanguin		



Arbre de Judée			Laurier Thym		
Chêne vert			Chêne blanc		
Noisetier			Fusain d'Europe		
Lavande			Genevrier		
Troène			Olivier		
Obier			If		
Calistemon			Genêt d'Espagne		
Lilas			Arbousier		
Sureau			Cypres		

Montélimar, le 27 Mai 2021

TABLEAU DES LOTS

N° lot	Superficie provisoire	Surperficie de plancher en m2	SES	Altitude plancher	Accolement autorisé avec lot N°	Accès imposé	Observations et servitudes
1	462	200			2	oui	avec drain chaussette
2	421	200			1	oui	avec drain chaussette
3	456	200			4-6-7	oui	
4	475	200			3-6-7	oui	
5	375	200			6	oui	avec drain chaussette
6	304	200			5-7	oui	avec drain chaussette
7	321	200			6	oui	avec drain chaussette
8	1758	800			9	oui	macrolot 8 Logements avec drain chaussette
9	664	200			8	oui	
10	522	200			9	oui	
11	451	200			10	oui	
12	426	200			11	oui	
13	455	200			12	oui	
14	1172	500			13	oui	macrolot 5 Logements locatifs aidés avec refoulement EU et avec drain chaussette
s/total	8262	3700					
EC	1286						VOIRIE et EV avec 2 drains chaussette
TOTAL	9548						

La superficie maximale de planchers est fixée à 4 000 m2.