

MONTE LIMAR

" Le Clos De L'Hippodrome "

REGLEMENT

1 Règlement d'Urbanisme 2/Volet Architectural

PA Modificatif n°1 – Mars 2022

Concepteur du PA initial :

SELARL Jean Pierre EPELLEY *Géomètre-Expert*

Urbaniste

4 Bis, Boulevard Saint-Joseph

26700 PIERRELATTE

Tel : 04-75-96-82-55

Mail : jean-pierre.epelly@wanadoo.fr

Architecte :

JM COTTIN

6, avenue de Rochemaure

26200 MONTE LIMAR

Tel : 04 75 01 23 56 / 06 09 18 59 19

Mail : jm.cottin@cottin-architecte.fr

Concepteur du PA Mod 1:

SELARL T. BAUBET et Associés

1, rue de Dion BOUTON

26200 MONTE LIMAR

Tel : 04-75-01-39-71

Mail : tbaubet.geometre-montelimar@orange.fr

Lotisseur :

SARL EDS

Avenue de la Feuillade ZA du Meyrol

26200 MONTE LIMAR

Tel : 04-20-10-07-90

Mail : contact@groupemd.fr

COTTIN Architecte



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	MONTELIMAR
Lieu dit	Route D'ESPELUCHE
Section	ZI
Parcelles	289 p.
Superficie réelle	12 588 m²

Champs d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des régies générales d'urbanisme valables sur le territoire de la commune de Montélimar ; 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 régies 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 UD opposable à la date de délivrance de la présente demande de Permis d'Aménager.

Art 4 - Origine de propriété

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

Consorts REY

Demeurant à 26200 MONTELIMAR

Ces terrains seront cédés après autorisation d'aménager à la société EDS, Avenue De La Feuillade à 26200 MONTELIMAR.

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 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 ou collectives et leurs annexes intégrées, accolées ou disjointes 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. 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 de l'aménageur-lotisseur et traitées conformément au plan d'utilisation des lots (PA4). Leur gabarit sera de 5mx5m et elles devront rester non closes.

La position imposée des accès est fixée pour chaque lot, sur le plan PA4, sauf pour les lots 1, 2 et 14. Le revêtement des accès sera réalisé en enrobés denses (sauf lots 1, 2 et 14).

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 de télécommunication.

Tous les lots sont desservis par les réseaux installés par l'aménageur, 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 réglementaire à l'intérieur du lot mais accessible par les services concessionnaires (aire d'accès non close)

Eaux usées : à un tabouret de branchement réglementaire en bordure du lot.

Electricité basse tension : à un coffret S 20 situé en limite du lot (monophasé exclusivement) **Gaines**

téléphoniques : à un tabouret ou une gaine de branchement en bordure du lot.

Eaux pluviales : Les propriétaires ou occupants des lots devront aménager sur leurs terrains les ouvrages nécessaires à l'absorption des eaux de pluies qu'ils reçoivent avec rejet extérieur en surverse sur le regard de branchement mis en place par le lotisseur ou par une grille de débordement (GD) sur les voies du lotissement selon les prescriptions qui seront établies par le bureau d'étude chargé du dossier dit « loi sur l'eau ». **Un puits d'infiltration doit avoir une contenance utile de 10 m³ (voir croquis joint en annexe du règlement). Le nombre de puits à créer par lot est indiqué dans le tableau des lots joint.**

Art 5 - Caractéristiques des lots

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

Le Lot N° 1 est destiné à recevoir **3** Logements.

Le lot N° 2 est destiné à une future copropriété (Construction existante + diverses constructions autres).

Le Lot N°14 est destiné à recevoir **3** Logements.

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

a) Par rapport aux alignements des voies publiques existantes, les constructions devront être édifiées à une distance minimum de :
- 13,00 mètres de l'axe.

b) Par rapport aux limites des emprises des voies et espaces communs, les constructions seront édifiées dans les zones définies au plan de composition (PA4).

Dans certains cas, la construction est autorisée jusqu'à la limite du lot, si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra se faire à une distance au moins égale à sa demie hauteur avec un minimum de 4.00 m. Toutefois, si les façades faisant face à cette limite séparative ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces, cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2.00m.

c) Les piscines pourront être implantées en dehors des zones par rapport aux voies et espaces communs du lotissement à condition de les implanter à 2 mètres au moins des limites.

Art 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions devront être édifiées à une distance de la limite de l'opération égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4.00m. Toutefois, lorsque les façades faisant face à la limite ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces, cette distance pourra être réduite à 2 mètres. **Seuls les lots 5 à 10 auront la possibilité de s'implanter sur leur limite Nord de Permis d'aménager;**
- b) Le recul éventuel de la construction par rapport aux limites séparatives entre lots devra être égal à sa demi hauteur avec un minimum de 4.00m. Toutefois, lorsque les façades faisant face à la limite ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables, cette distance pourra être réduite à 2,00 m. **Lorsque le plan de composition PA4 l'autorise, l'implantation sur la limite séparative n'est possible que pour les constructions de type RDC.**
- c) La construction de piscines est autorisée en dehors des zones d'implantation prévues au plan PA4, à condition de les implanter à 2,00 m au moins des limites du lot.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, sans être inférieure à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié sans jamais être inférieure à 4 mètres lorsqu'une des façades des constructions en vis-à-vis, ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

Art 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 50% de la surface totale de la propriété **(voir tableau des lots).**

Art 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions sera limitée et ne pourra pas excéder par rapport au niveau du terrain naturel 7,00 mètres à l'égout du toit

L'équivalent de hauteur d'un RDC pour tous les bâtiments implantés en limite de propriété.

Le niveau de premier plancher utile des constructions des lots 5 à 9 devra être situé au minimum 30cm au-dessus du terrain naturel avant travaux. Le remblaiement de ces parcelles est par ailleurs interdit.

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

Voir volet architectural ci-joint.

Art 12 - Stationnement des véhicules

Les acquéreurs devront prévoir au minimum sur leur lot deux places de stationnement par logement créé plus une place visiteur par tranche complète de 200 m² de surface de planchers. L'accès privatif non clos de dimension 5mx5m minimum peut recevoir 2 places.

Les lots 1, 2 et 14 sont dispensés de créer la place visiteur par tranche de 200m² de surface de planchers. Ces places visiteurs sont considérées comme étant prévues dans le cadre de ce PA (17 places visiteurs au total)

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.

Ils conserveront au maximum les arbres existant sur leurs lots et devront planter au moins un arbre de haute futaie pour 200 m² de terrain.

NB : Les haies devront être composées d'essences locales à 80 % au moins et constituées de végétaux variés mélangés à pousse libre.

Les haies régulières à végétaux uniques sont déconseillées.

TABLEAU DES LOTS

N° lot	Superficie provisoire	Accolement autorisé avec Lot N°	SES (50%)	Surf. Imperméabilisée max (accès compris)	Accès imposé	Observations	Servitudes ou puits perdus à créer
1	1427		868	675	oui	3 Logements	3 PP à créer
2	1470	14-EC2-EC3	1000	460	oui	Future Copropriété Oui (voir PA4) 3 accès	2 PP à créer
3	396	4	278	175	oui		1 PP à créer
4	396	3	278	175	oui		1 PP à créer
5	403	4-6	282	200	oui		2 PP à créer Seuil +30cm/TN
6	400	7	278	200	oui		2 PP à créer Seuil +30cm/TN
7	400	6	278	200	oui		2 PP à créer Seuil +30cm/TN
8	400	9	278	200	oui		2 PP à créer Seuil +30cm/TN
9	400	8	278	200	oui		2 PP à créer Seuil +30cm/TN
10	452	9-11	314	200	oui		2 PP à créer
11	412	12	286	185	oui		1 PP à créer
12	450	11	315	185	oui		1 PP à créer
13	576	12-14	400	225	oui		1 PP à créer
14	871	2-13-EC3	605	475	oui	3 Logements	3 PP à créer
15	401	16-EC1	278	185	oui		1 PP à créer
16	400	15-EC1	278	185	oui		1 PP à créer
EC	2061						1 PP sous voirie
EV	1273					10% d'EV mini imposés	
Total	12588		6294				

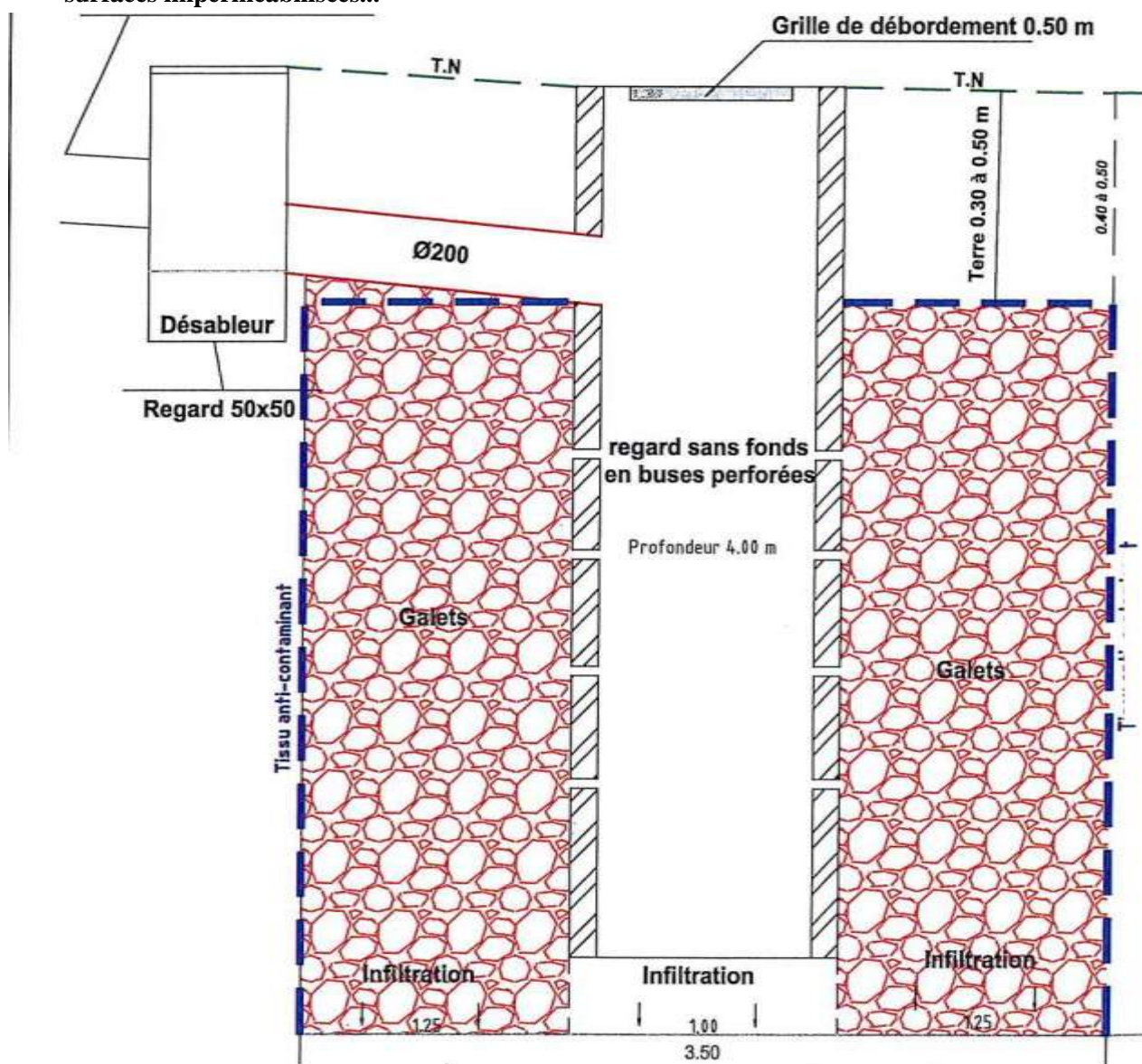
EC : Espace Commun

EV : Espaces Verts

ER : Emplacement Réservé

SCHÉMA TYPE D'OUVRAGE DE RETENTION / ABSORPTION POUR LOT PRIVATIF DE LOTISSEMENT

Arrivée des eaux de toiture
terrasses enrobé et toutes
surfaces imperméabilisées...



NB : Le volume de rétention minimum doit être de 10 m³ par lot

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

Les constructions, par leur positionnement, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur y compris les clôtures, ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain, et ne pas générer d'exhaussement ou d'affouillement de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère du lieu.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

Sont autorisés les constructions individuelles, groupées ou intermédiaires
Leur hauteur ne dépassera pas le R+1.

L'ARCHITECTURE

Elle doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue de l'agglomération, l'harmonie du paysage et le caractère architectural environnant.

L'unité architecturale sera recherchée avec une attention particulière sur l'homogénéité des ensembles bâtis, le rythme et l'harmonie des façades, la proportion des ouvertures, avec les constructions proches et environnantes.

Les constructions ne devront pas présenter un aspect général et des éléments architecturaux d'un type régionaliste trop affirmé ou étranger à la région.

Il est recommandé de tendre vers une volumétrie souple et contemporaine en évitant la multiplicité des décrochements.

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençal, néo-classique pouvant nuire à la lisibilité des façades.

Les arcs seront proscrits pour les linteaux de terrasse et baies en étage.

Les bâtiments se jouxtant sur 2 lots mitoyens devront par leur épannelage de toit être en harmonie entre eux.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une qualité architecturale respectueuse du site ainsi que les innovations en matière de développement durable seront encouragés.

Les toitures

La simplicité sera recherchée.

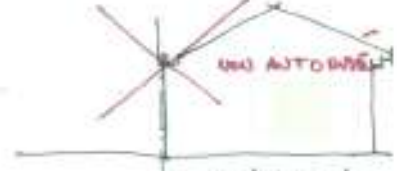
Les pentes varieront entre 25 et 40 % suivant les contraintes des matériaux utilisés, sauf toiture végétalisée. Elles seront réalisées en tuiles canal ou romane en terre cuite nuancée d'aspect provençal. Les teintes sombres (noir, ardoise, brune) sont interdites.

Les ouvertures en toiture s'il y a seront intégrées à la pente de toit, les chien-assis sont interdits.

Les toitures plates (végétalisées ou non) sont autorisées si elles s'harmonisent avec les volumes adjacents.

Les éléments de toiture de type capteur solaire (thermique ou photovoltaïque) doivent être intégrés à la pente du toit et à la géométrie de la surface de toiture. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

Lorsque les constructions en limites séparatives sont possibles, aucunes pentes de toitures ne seront dirigées vers cette limite. Les chéneaux sur murs en limite, pour des raisons esthétiques, ne sont pas autorisés.



Les enduits

Les enduits seront de finition frottée ou grattée, sur une palette de teintes traditionnellement utilisées dans la région. Les documents graphiques du permis de construire ou de la déclaration de travaux présenteront la palette choisie en fonction des prescriptions disponibles en mairie.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

A l'alignement des voies :

Mur bahut de 0,60 ou non, surmonté d'un grillage simple, et d'une hauteur de 1,60 m par rapport à la voie.

Les grilles en fer forgé sont proscrites.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haies vive aux essences régionales et variées.

En limite séparatives :

Mur bahut de 0,60 ou non, surmonté d'une grille souple ou d'une clôture grillagée à maille rigide, et d'une hauteur de 1,80 m par rapport au sol.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'un côté ou par alternance de côté, d'une haie vive aux essences régionales et variées.

Les encadrements de portails et de portillons d'entrée seront en murs pleins enduits à l'identique des murets et façades et de hauteur 1,60 m.

Sont interdits:

- Les clôtures composés d'éléments hétéroclites, fantaisistes, compliquées.
- Les murs de clôture avec effet de maçonnerie fausses pierres.
- Les murs enduits d'une autre teinte que celle des façades, ou de couleur blanc.

Les paraboles et climatiseurs

Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs seront implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies publiques.

Dans l'impossibilité, ils seront soit encastrés ou masqués par un dispositif ajouré discret de type marque « Décoclim ». Ils devront être intégrés au projet dès sa conception.

Eléments annexes

Les éléments tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux à déchets,...devront être intégrés dans les murs de clôture ou à défaut masqués par un dispositif végétal ou autre de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Espaces paysagés

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront le plus possible enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex: pose de dallages sur sable avec géotextile). D'autre part, préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

Les aires de stationnement seront fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

Afin d'assurer une biodiversité et une qualité paysagère du site, les arbres de haute tige, arbustes et haies de plantations devront être choisis parmi la liste suivante:

- Noisetier , Charmille, Fusain d'Europe, Rosier paysager, Lilas, Chêne vert, Sureau, Arbousier, Amélanhier, Genêt d'Espagne
- Erable de Montpellier, Abelia, Sorbier des oiseaux, Amélanhier, Troène, Laurier-thym, Genévrier, If(taxus baccata)
- Viorne Obier, Cornouiller sanguin, Chêne vert, Chêne Kermès, Ciste.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes:

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palme ou laurier-cerise sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10% des sujets en raison des pollens allergènes