

# PUY SAINT MARTIN

**“ Le sud ”**

## REGLEMENT

### PA Modificatif n°1 – Avril 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](mailto:jean-pierre.epelly@wanadoo.fr)

**Architecte :**

Pascale MAUPIN  
Architecte DPLG  
965, les lucs  
**26160 PONT DE BARRET**  
Tel : 04 75 90 49 47 Mail : [pmaup@free.fr](mailto:pmaup@free.fr)

**Concepteur du PA Mod 1:**

SELARL T. BAUBET et Associés  
1, rue de Dion BOUTON  
26200 MONTELIMAR  
Tel : 04-75-01-39-71  
Mail : [tbaubet.geometre-montelimar@orange.fr](mailto:tbaubet.geometre-montelimar@orange.fr)

**Lotisseur :**

SARL EDS  
Avenue de la Feuillade ZA du Meyrol  
**26200 MONTELIMAR**  
Tel : 04-20-10-07-90  
Mail : [contact@groupemd.fr](mailto:contact@groupemd.fr)





## 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 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 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'îlot 25 fera l'objet d'un permis de construire groupé valant division et destinés aux 4 logements locatifs aidés. De même l'îlot 26 pour 6 logements locatifs aidés, **et le macrolot 31 pour 2 logements.**

### 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 **25 et 26** 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 la réalisation de puits perdus constitués d'une buse percée de 1m de diamètre, entourée de galets drainants ayant un indice de vide de 40%, pour un diamètre total de 3m et une profondeur de 2.50m. Le nombre de puits perdus sera fonction de la surface imperméabilisée du lot : **1 puit perdu jusqu'à 140m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, et 2 puits perdus pour 140m<sup>2</sup> et plus.**

**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 implanter 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 implanter 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 m<sup>2</sup>.

#### **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.

**Ainsi, les caractéristiques des enduits et couleurs, toitures, clôtures, devront respecter le CPAP ci-joint.**

## **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 en rapport 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.

**TABLEAU DES LOTS**

N° lot ou macrolot	Superficie lotie	Surface emprise au sol en m2	Surface de planchers en m2	Accol autorisé	Accès imposé	Observations
		50%				
1	506	253	250	2	oui	
2	518	259	250	1	oui	
3	445	223	250	2	oui	
4	441	221	250	5	oui	
5	539	270	250	EV3	oui	
6	400	200	250	7	oui	
7	400	200	250	6	oui	
8	400	200	250	9	oui	
9	437	219	250	8	oui	
10	1082	541	300	31	oui	Servitude aérienne ENEDIS HTA
<del>11</del>	<del>1021</del>	<del>511</del>	<del>300</del>	<del>12</del>	<del>oui</del>	
<del>12</del>	<del>600</del>	<del>300</del>	<del>250</del>	<del>11-21</del>	<del>oui</del>	
13	400	200	250	14	oui	
14	401	201	250	13	oui	
15	400	200	250	EV2	oui	
16	500	250	250	EV2	oui	
17	540	270	250	EV2	oui	
18	400	200	250	EV2	oui	
19	401	201	250	20	oui	
20	400	200	250	19	oui	
21	1504	752	300	22	oui	y compris extension éventuelle et future d'une liaison pour 345 m2
			250			
22	591	296	250	21	oui	
23	458	229	250	24	oui	
24	477	239	250	23	oui	
25-A	579	400	150	EV5	oui	subdivision MACROLOT 25
25-B		-	150	oui	oui	subdivision MACROLOT 25
25-C		-	150	oui	oui	subdivision MACROLOT 25
25-D		-	150	EC4	oui	subdivision MACROLOT 25
26-A	889	550	150	EC4	oui	subdivision MACROLOT 26
26-B		-	150	oui	oui	subdivision MACROLOT 26
26-C		-	150	oui	oui	subdivision MACROLOT 26
26-D		-	150	oui	oui	subdivision MACROLOT 26
26-E		-	150	oui	oui	subdivision MACROLOT 26
26-F		-	150	EC3	oui	subdivision MACROLOT 26
27	585	293	250	29	oui	
28	426	213	250	28-30	oui	
29	665	333	250	EV6	oui	
30	742	371	250	-	oui	
31	1621	811	550	10-21	oui (2 accès)	Macrolot destiné à 2 logements
<b>SS total</b>	<b>17147</b>		<b>8900</b>			
EV1	1098					ESPACES VERTS noue rétention
EV2	468					ESPACES VERTS noue rétention + piétonnier au fond
EV3	453					ESPACES VERTS noue rétention + piétonnier à côté
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
<b>total EV</b>	<b>3313</b>					<b>soit 13 % d'espaces verts</b>
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 + voirie enrobé au droit des CSE
EC6	42					trottoir en stabilisé et largeur mur
<b>total EC</b>	<b>4716</b>					

OM	62					Ordures Ménagères (5 Conteneurs SE)
Total loti	25238	8790	8900			SES totale autorisable 12 644 m2

# REGLEMENT ARCHITECTURAL

« LE SUD »

---

Puy St Martin-26 450

28/04/2022

Pascale Maupin  
ARCHITECTE DPLG 965 chemin les Lucs 26160 PONT DE BARRET 0676812563

## IMPLANTATION DES MAISONS



Implantation des constructions dans la zone de construction

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 toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à au moins deux versants dont la pente sera comprise entre 25% et 30% 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.

Les bas de pente seront finis par un ou 2 rangs de génoises , ou par une passe de toit de 30cm minimum.

### 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 des eaux pluviales seront de teinte clair sur un enduit clair , les descentes de teinte foncée sur un enduit clair seront interdites.

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

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

