BONLIEU SUR ROUBION

" *Les Juanons* "

MAIRIE DE BONLIEU
COURRIER ARRIVÉ LE
1 0 MARS 2020

Réglement
Dont Réglement ARCHITECTURAL (art 11)

Concepteur :
SELARL Jean Pierre EPELLY
Géomètre-Expert Urbaniste
4 bis, Boulevard Saint Joseph
26700 PIERRELATTE

Tel : 04-75-96-82-55
Fax : 04-75-96-50-01
Mail : jean-pierre.epelly@orange.fr

Architecte DPLG :
Pascale MAUPIN
965 Les Lucs
26160 PONT DE BARRET
Tél : 04-75-90-49-47

Lotisseurs Aménageurs :
SCI Les Reynières
535 route de la Laupie
26160 Bonlieu sur Roubion

SARL EDS
ZA du Meyrol
Avenue de la Feuillade
26200 Montélimar

Ref : 19061

Mars 2020 - PA 10

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	**BONLIEU SUR ROUBION**
Lieu-dit	**Le village**
Section	**ZD**
Parcelles	19p -179 à 187 incluses
Superficie réelle	**9 509 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 BONLIEU SUR ROUBION ; à savoir :
- CARTE COMMUNALE ZONE C

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.

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 carte communale zone C (RNU) et du présent règlement.

Art 4 - Origine de propriété

Les terrains formant l'assiette foncière du lotissement et figurant aux plans annexés (PA1 et PA3) appartiennent à :

SCI Les Reynières (parcelle 19 partie)
Sise 535 route de la Laupie 26160 Bonlieu sur Roubion

SARL EDS (parcelle 179 à 187 incluses)
Sise ZA du Meyrol – Avenue de la Feuillade 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 et leurs annexes.

Les projets de construction seront soumis aux conseils et visa de l'architecte d'harmonisation du lotissement à savoir madame Pascale MAUPIN – 965 Les Lucs 26160 PONT DE BARRET
Tel 04 75 90 49 47
Email : pmaup@free.fr

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

Art 3 - Accès

Les aires d'accès/parking privés desservant les lots depuis la viabilité existante seront réalisées par les acquéreurs conformément au plan d'utilisation des lots.
La position imposée des accès est fixée pour chaque lot, sur le plan PA4 (en bleu foncé).
Aucune clôture ne sera autorisée en mitoyenneté des aires d'accès doubles.

Art 4 - Desserte par les réseaux

Le lotissement est soumis aux prescriptions des règlements en vigueur.
Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement eaux usées, d'électricité BT (monophasé exclusivement).
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 l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8) et suivant les directives des Services Techniques de la Commune et des Sociétés concessionnaires.

Ils consistent :

Eau potable **:** à un tabouret compteur règlementaire à l'intérieur du lot mais accessible par les services concessionnaires (espace technique prévu à cet effet à côté de l'aire d'accès)
Eaux usées **:** à un tabouret de branchement réglementaire en bordure du lot. (espace technique)
Electricité basse tension **:** à un coffret S 20 situé dans l'espace technique prévu à cet effet.
Gaines téléphoniques **:** à un tabouret ou une gaine de branchement en bordure du lot (intérieur).
Eaux pluviales : Les eaux pluviales reçues sur les lots et en particulier les toitures et terrasses seront recueillies sur les lots suivant art 13.02 du cahier des charges (Conformément au dossier de Gestion des eaux pluviales établi par le BET Hydrosial).
Les acquéreurs devront réaliser des puits d'absorption/infiltration pouvant contenir 18,2m3 pour 150 m2 de surface imperméabilisée.

NB : les eaux usées seront rejetées au réseau publique depuis un poste de relèvement installé par les lotisseurs au milieu du projet.

Art 5 - Caractéristiques des lots

Voir plan de composition PA4 et tableau de répartition des lots joint en annexe du présent règlement.
Le projet comporte **13** lots.

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 :
- 5,00 mètres de l'alignement de la RD n° 74 et du chemin des roseaux

b) Par rapport aux limites des emprises des voies et espaces communs, les constructions devront être édifiées à une distance minimum conforme au plan d'utilisation des lots. Si la construction n'est pas édifiée en limite, la distance minimum de tout point de la construction par rapport à la limite sera égale à h/2.

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) En cas de recul de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

a) La construction de piscines est autorisée en dehors des zones d'implantation prévues au plan PA4, à condition de les implanter à 3 m au moins des limites du lot.

b) Les abris pour piscines et les abris de jardin ne constituent pas des annexes au sens de l'article 8 a, peuvent être disjoints du bâtiment principal à condition que leurs superficies ne dépassent pas 10 m2 de surface de plancher et soient limités à deux par lot.

c) Entre deux bâtiments non contigus et non reliés sur un même lot une distance minimum de 4 mètres sera respectée.

Art 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

Art 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions individuelles sera limitée et ne pourra pas excéder par rapport au niveau du terrain naturel :

- 7.00 mètres à l'égout des toitures à partir du sol naturel.
Le sens principal de faitage est imposé pour chaque lot à raison de 70% minimum (voir légende PA4).

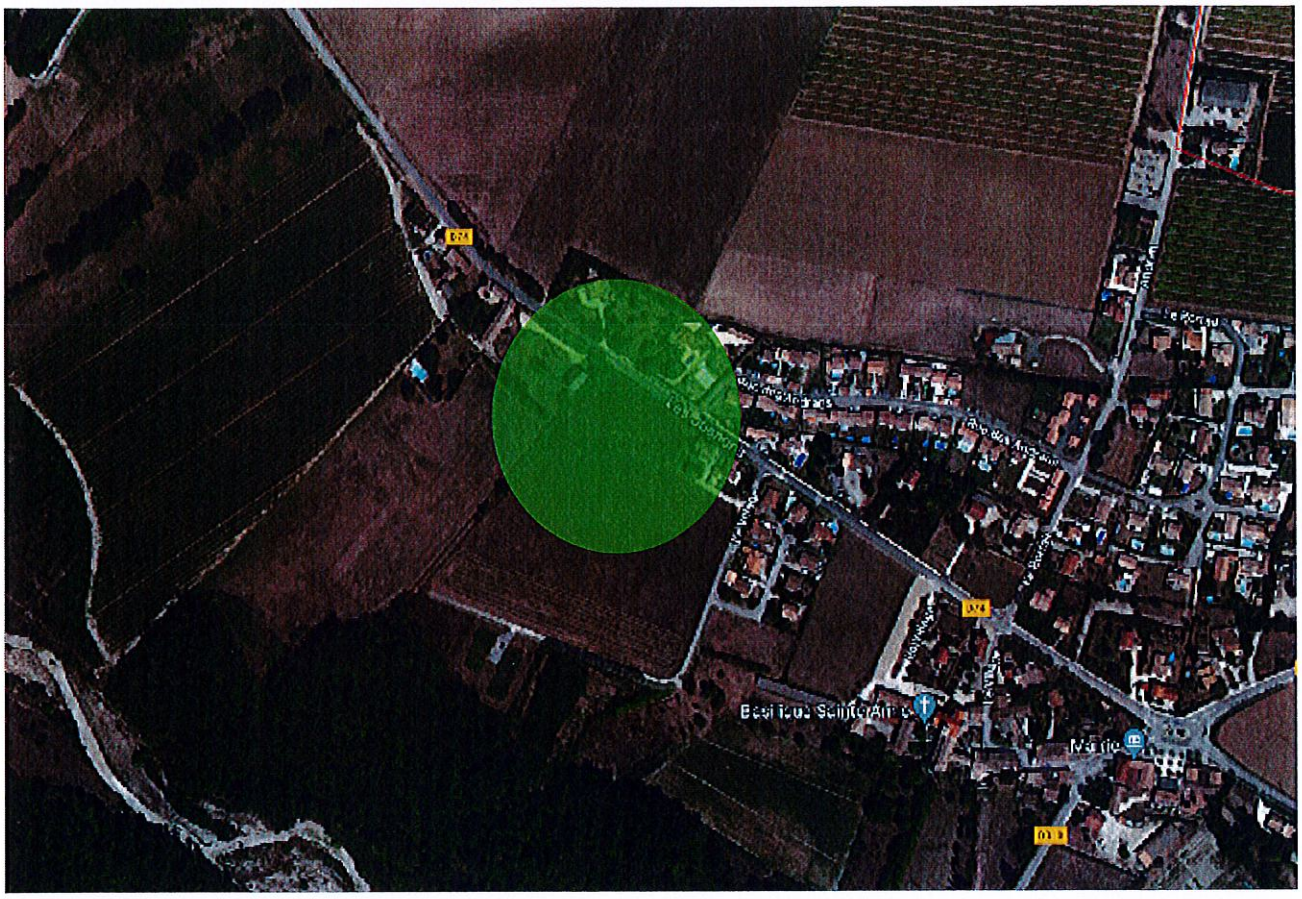
La hauteur des garages édifiées en bordure des lots sera limitée à 4.50 m au faitage.
La hauteur des constructions édifiées sur les lots 11-12-13 sera limitée à un simple rez-de-chaussée.

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

VOIR REGLEMENT Architectural Ci-après

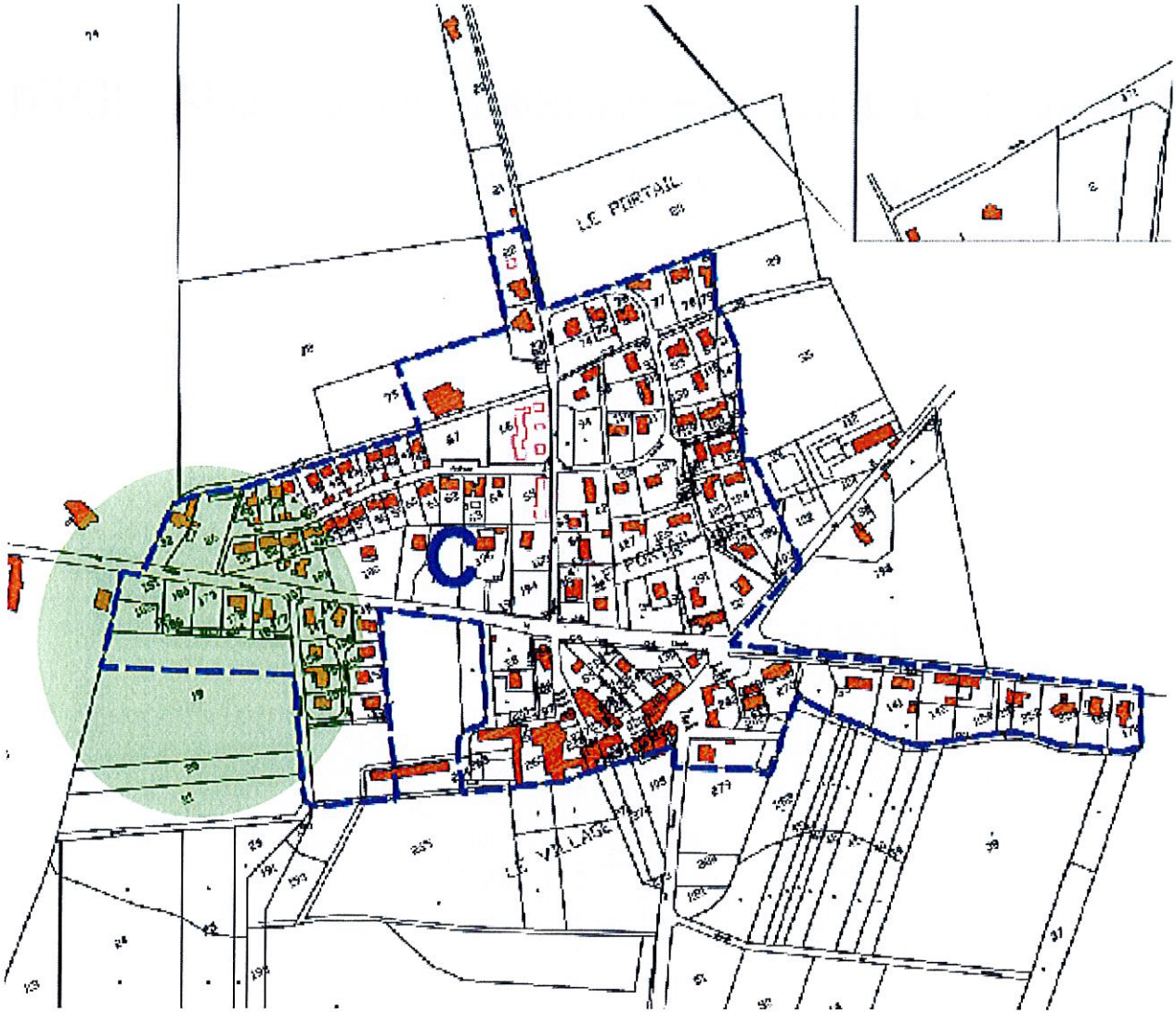
REGLEMENT ARCHITECTURAL
les Juanons
26 160 BONLIEU SUR ROUBION

ARTICLE 11



Mise à jour 11.03.2020

Pascale MAUPIN ARCHITECTE DPLG
965 chemin les Lucs
26160 PONT DE BARRET



REPERAGE

ZONE C de la carte communale

Plantation d'une haie variée le long de la RD74

La composition de la haie bocagére en bordure de la route départementale sera réalisée par l'aménageur
Le grillage sera noyée dans la haie

Plan de masse : intentions d'implantations

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
Expression architecturale des Maisons : Néo-provençales

1) Implantation et volume

-Les abris de piscine et de jardin peuvent être disjoints du bâtiment principal a condition de ne pas dépasser 10m2 ; entre 2 bâtiments non contigus et non reliés sur un même lot une distance de 4m sera respectée.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Le terrain étant sans dénivelle important ; il n y aura pas de décaissement ou de remblaiement .

Les Toitures 3 pentes et 4 pentes sont interdites , toitures 2 pentes uniquement

La volumétrie générale d'une habitation sera composée au maximum de 3 volumes.

Les parties de bâtiments ou bâtiments en biais sont interdits

TOITURE A FAIBLE PENTE

Toiture terrasse acceptée sur les annexes aux habitations ou sur les garages

2) Eléments de surface.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

Volumétrie simple
Couleurs sobres

Camaïeu de teintes

Pergola et composition des façades

MATERIAUX APPARENTS EN FAÇADES
Respectant une architecture traditionnelle sobre

- Utilisation de materiaux hétéroclites et disparates sont interdits, les materiaux qui le requièrent devront être enduits ou peints, les couleurs et les materiaux apparents doivent s'harmoniser avec le bati environnant.
- Enduit : de teinte clair en harmonie avec la teinte des volets, finition lissées ou a grains fins.
- Menuiseries : volets, châssis de materiaux et de teinte homogène.
- Fenêtres respectant la verticalité (sauf architecture ou composition de façade le justifiant), elles seront plus hautes que larges.Les baies ne sont pas soumises à cette règle.
- Pergola: Les pergolas en bois ou en metal seront construites de préférence a un auvent maçonné.
- Toitures: tuiles de terre cuite ou similaire de teinte vieillie .pente de 35% maximum.
- Bas de pentes: génoises ou passe de toits

Ombrage devant les façades Sud

COMPOSITION DES FAÇADES

- Hiérarchie des façades :
- Les façades Nord sont peu ouvertes, les façades Sud peuvent s'accompagner de pergola et brises soleil.
- Les façades Ouest devront se prémunir de la surchauffe estivale.
- Les façades en pignon donnant sur les voies dessertes internes ou communales ne resteront pas aveugles.

LES CLOTURES

- Les clôtures doivent être présentées sur la demande de permis de construire
  - La hauteur totale des ouvrages de clôture est de 1,60 m à partir du terrain naturel; à l'alignement elles pourront prendre la forme :

- Sur les limites de l'opération Nord-Sud-Est et Ouest ; les clôtures seront composées d'un grillage d'une hauteur de 1.60m et d'une haie variée.

- sur la voie de desserte : elle seront composées d'un muret de hauteur 0,40 m + un grillage doublé d'une haie vive.

- Sur les limites entre lots soit :

1. d'un mur plein enduit d'une hauteur de 1,60m en continuité du volume bati , seulement sur la limite mitoyenne entre 2 lots sur une longueur de 4m ,

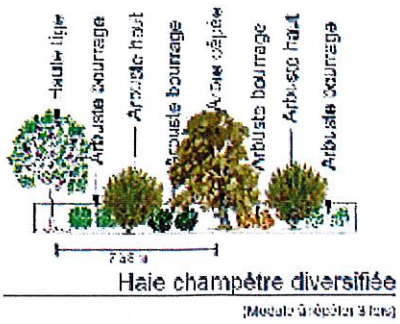
2. ou d'un grillage doublé d'une haie variée , hauteur totale 1,60m.

- Les murs de clôture isolés sont interdit

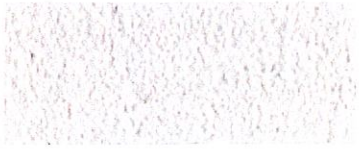
- Les trapèzes d'entrées seront en traités en enrobé

- Les doubles entrées ne peuvent être closes sur limite

- Les portails seront à lames horizontales , verticales , ajourés ou non de teintes blanches ou anthracites accompagnés de piliers enduits surmontés d'une couventines sobres



Haie variée en accompagnement de la clôture

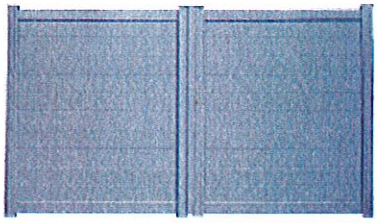


- TEINTE 010 nuancier PAREX pour mur et

- Muret enduit + couvertine béton

LES PORTAILS

Piliers enduits couvertines béton



Portails à lames horizontales ou verticales teinte grise

OUVERTURES

Les proportions des menuiseries respecterons la verticalité. sauf architecture contemporaines et composition de façade cohérente avec les dimensions des ouvertures.

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

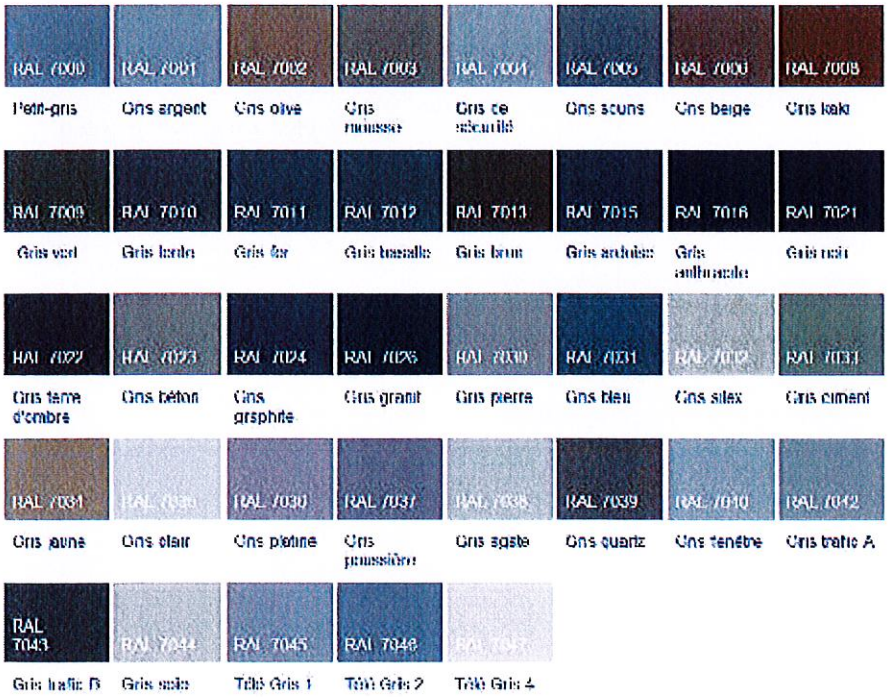
Il sera positionné une baie par façade, avec la possibilité de poser un volet roulant encastré en linteau.

Les fenêtres et portes fenêtres seront occultées avec des volets battants .

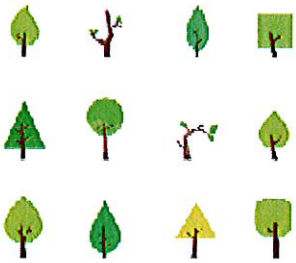
LES MENUISERIES : LES FENETRES ,BAIES et PORTES DE GARAGE SERONT DE COULEURS BLANCHES OU DE TEINTES GRISES à ANTHRACITES.

PROPOSITIONS DE COLORIS POUR LES VOLETS BATTANTS BOIS ou ALUMINIUM à lames verticales

Numéro de teinte commençant par 7000



PLANTATIONS & ESPACES LIBRES & BANDES PAYSAGERES



- Le lotisseur réalisera l'amendement paysagé des espaces libres selon le plan paysagé conformément au PA8: la haie composée au Nord des lots 1 à 5 le long de la RD 74 sera effectuée par l'aménageur; la clôture sera noyée dans la haie.

- Les propriétaires des lots devront traiter en espaces vert les surfaces privatifs qu'ils possèdent, non utilisées pour la construction et le stationnement.

- Ils planteront au moins un arbre de haute futaie par 100m2 de surface de terrain non bati et conserveront au maximum les arbres existants

- Les acquéreurs devront réalisés des haies composées d'essence locales , constituées de végétaux mélangés et variés a pousse libre; les haies à végétaux unique sont interdites

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 (PA4), les places nécessaires ou induites par l'occupation ou l'utilisation de leurs lots.
A ce titre ils pourront ouvrir un portail d'accès supplémentaire.
Chaque lot devra être équipé au minimum de 3 places de stationnement privatives.

Art 13 - Plantations et espaces libres et Bandes Paysagères

Plantations
Le lotisseur réalisera l'aménagement des espaces libres et les plantations prévues, selon le plan paysager (PA8a – PA9) 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 planteront au moins un arbre de haute futaie pour 100 m2 de terrain non utilisé pour les constructions ou la desserte.

Les acquéreurs devront réaliser des haies composées d'essences locales à 80 % au moins et constituées de végétaux variés mélangés à pousse libre.
Les haies régulières à végétaux uniques sont interdites.

NB : les plantations de haie composée seront réalisée par l'aménageur au nord des lots 1 à 5 en bordure de la RD 74

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Art 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

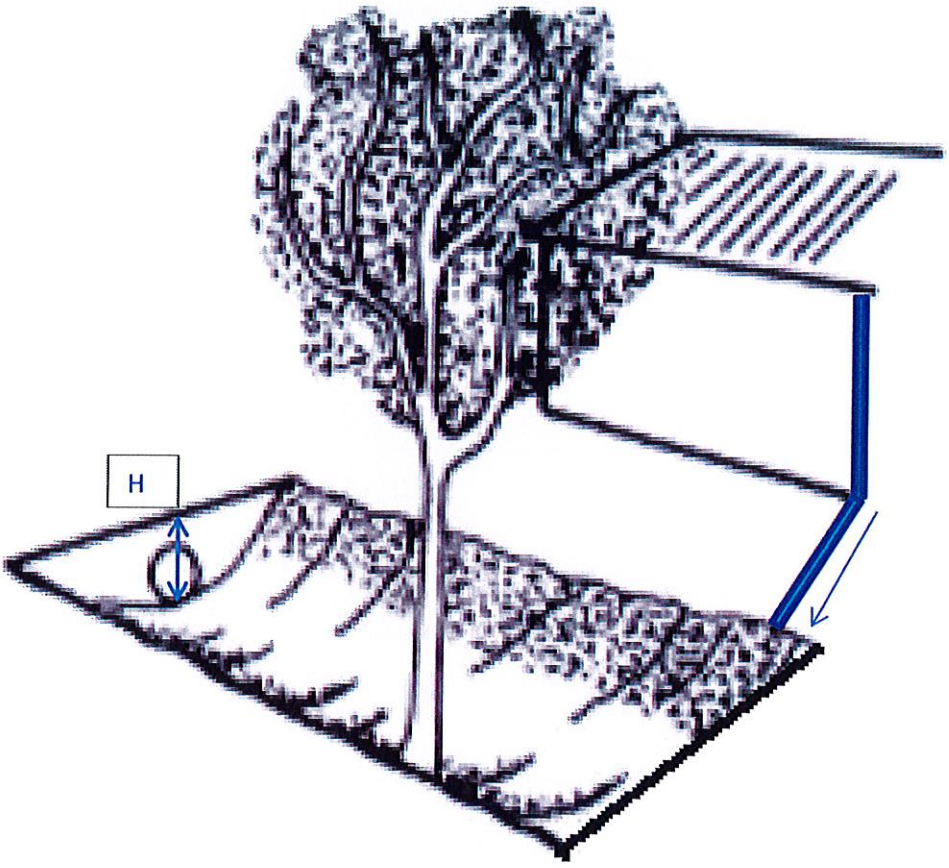


FIGURE 1 : SCHEMA D'UNE NOUE

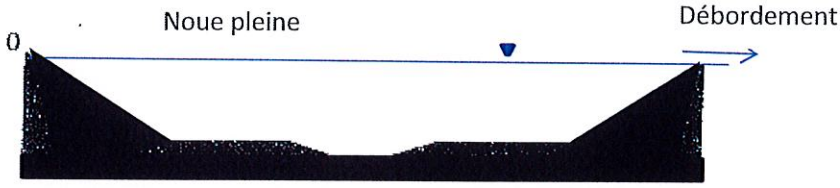


FIGURE 2 : COUPE LONGITUDINALE DE PRINCIPE D'UNE NOUE

Surface d'infiltration (m^2)	Volume de stockage (m^3)	Hauteur d'eau H (m)
100	8,5	0,09

Ref. 19061 **NOVEMBRE 2019**

Lotissement " Les juanons " **BONLIEU**

TABLEAU DES LOTS

N° lot	Superficie lotie	Superficie plancher en m2	Accolement autorisé	Accolement imposé	Accès imposé	Observations
1	462	200		2 et nord	oui	
2	435	200		1 et nord	oui	
3	435	200		4 et nord	oui	
4	419	200		3 et nord	oui	
5	657	200		4 et nord	oui	servitude fossé EP avec retrait de 1.5m
6	651	200	5		oui	servitude fossé EP avec retrait de 1.5m
7	810	200	6-8		oui	servitude fossé EP avec retrait de 1.5m
8	661	200	7-9		oui	
9	566	200	10		oui	
10	658	200	8-9		oui	
11	661	200	12		oui	RDC uniquement
12	661	200	11-13		oui	RDC uniquement
13	749	200	12		oui	RDC uniquement
s/total	7825	2600				
EC	1291					Voirie et 10 parkings
ES1	33					Stabilisé
ES2	81					Stabilisé et 3 parkings
ES3	81					Stabilisé
s/totale	195					
EV	198					bassin cloturé
TOTAL LOTI	9509					