

SAINT MONTAN

« *La garrigue de Courbier* »

REGLEMENT

- 1 – Règlement d'utilisation des lots
- 2 – Règlement des prescriptons architecturales

Concepteur :
SELARL Jean Pierre EPELLE *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.epelle@orange.fr

Architecte DPLG :
ECOARCHI
Luc PERRET
349 avenue salvador Allende
84500 BOLLENE
Tel : 06 49 02 39 30
Mail : kora@architectes.org

Co-Lotisseurs :
INDIVIS MANGIN-RUSTE
M. Gérard MANGIN
4100, RD 190
07220 SAINT MONTAN

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 (PA3) et par les origines de propriété, à savoir :

Commune	SAINT MONTAN
Lieu dit	Le Devès
Section, parcelles	BC n° 36 partie - 37 partie - 216 partie et 214
Surface	8 808 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 , 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 les 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

Le propriétaire aménageur est :

Indivis MANGIN-RUSTE

représentée par M. Gérard MANGIN - 4100, RD 190 - 07220 SAINT MONTAN

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

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

Le lotissement comprendra 7 lots individuels.

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

- a) Une ou plusieurs constructions à usage d'habitation et leurs annexes .
- 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 depuis la voie communale existante au nord et par le chemin en servitude au profit du lotissement sur les parcelles BC n°214 et 216 p1 appartenant à Mme BENOIR Salima.
La voie de desserte aura une largeur minimale de 4.00 m.
La voie créée interne au lotissement aura une largeur de 5.00 mètres et sera traitée en enrobés. Elle se terminera par une placette de retournement.

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 pluviales, d'électricité BT et de téléphone.
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 en :

Eau potable : à un tabouret compteur règlementaire en bordure intérieure sur la dalle technique.

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

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

Concernant l'assainissement eaux usées : les acquéreurs réaliseront un Système d'assainissement autonome non-collectif sur leur parcelle. Les lots 1-2-3-4 seront équipés d'un tabouret mixte Eaux Pluviales-Eaux Usées résiduelles.

SAINT MONTAN
« La garrigue de Courbier »

Voir annexe 2 du règlement et plan PA8a pour simulation d'implantation à corriger suivant études de sols et de filière SPANC choisie par l'acquéreur.

Chaque acquéreur devra soumettre son PROJET de SPANC avant dépôt de Permis de Construire au Service Environnement de la Communauté de Communes DRAGA. Le coût de l'étude DRAGA et de la conformité après travaux est de 300 euros TTC à charge de chaque acquéreur.

Concernant l'écoulement des eaux de pluies de ruissellement de toitures et de terrasses et autres surfaces imperméabilisées : les acquéreurs réaliseront leurs raccordements sur les tabourets Eaux Pluviales suivant étude loi sur l'eau.

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

Non concerné.

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 et annexes

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.

b) Annexes :

Les bâtiments annexes devront être intégrés ou accolés au bâtiment principal.

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.

Art 9 - Emprise au sol

Les surfaces imperméabilisées 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 faîtage 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.

Le sens principal du faîtage indiqué au plan d'utilisation des lots devra être respecté.

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

En plus des règles ci-dessous indiquées, les acquéreurs et constructeurs devront respecter les prescriptions du règlement architectural joint au présent document réalisé par

ECOARCHI – M. Luc PERRET, architecte DPLG sise 349 avenue Salvador Allende – 84500 BOLLENE
tel 04 90 51 10 01 – mail : kora@architectes.org.

SAINT MONTAN
« La garrigue de Courbier »

Les acquéreurs devront, à leur frais (420.00€ TTC), préalablement au dépôt de leur demande de permis de Construire, faire vérifier par Monsieur Luc PERRET, Architecte DPLG, le respect des prescriptions imposées et faire viser toutes les pièces de leur demande de permis de construire.

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”.

Les constructions et aménagements des lots devront respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères sis annexé au règlement établi par Monsieur Luc PERRET Architecte DPLG du lotissement, qui devra viser les permis de construire avant dépôt de la demande aux frais des acquéreurs (420 € TTC par lot).

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 est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché “tout venant”, etc ...) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierres 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, frottée ou grattée fin ; (voir aussi la fiche conseil n°395 du SDAP de l'ARDECHE
- soit en pierres apparentes

Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que dans 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.

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 clôtures devront respecter un recul de 1.00 m par rapport à la voie interne suivant plan PA4, pour une bande paysagère à leur charge d'entretien.

SAINT MONTAN
« La garrigue de Courbier »

Les terrains pourront être cloturés par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1.80 m, mais sans muret de soubassement.

Les portails doivent être simples, dans l'esprit de la construction.

En limite séparative entre lots, outre les types de clôtures autorisées, on pourra réaliser **un mur plein, enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur inférieure ou égale à 1.80m sur une longueur maximale de 8.00 m depuis l'entrée du garage en direction de l'entrée du lot.**

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.

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.

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 acquéreurs devront aménager et planter une bande paysagère d'une largeur de 1.00 mètre le long de la voie interne du lotissement (voir Plan PA4).

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.

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.

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.

La superficie de planchers maximale autorisée est fixée à 3 000 m².

Voir répartition initiale sur tableau des lots et choix du surplus à disposition du lotisseur suivant demande d'acquéreur de lot.