

SELARL Thierry BAUBET

Géomètre Expert Foncier D.P.L.G. – Urbaniste

1, Rue de DION-BOUTON
26200 MONTELIMAR
T : 04-75-01-39-71 ~ F : 04-75-53-72-63
Courriel : tbaubet.geometre-montelimar@orange.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

66, avenue Emile LACHAUX
84500 BOLLENE
T : 04-90-30-15-34 ~ F : 04-90-40-45-07
Courriel : tbaubet.geometre-bollene@orange.fr

Département de la DRÔME

Commune de SAINT-RESTITUT

REÇU LE
19 DEC 2019
MAIRIE DE
SAINT-RESTITUT

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

« Domaine de la Bistoure »



 **ecoarchi.fr**

Architecte : SAS Ecoarchi – Luc PERRET

349 avenue Salvador Allende – 84 500 BOLLENE

Tél. : 06 38 26 75 97 – contact@ecoarchi.fr

Maitre d'ouvrage : S.A.R.L. CDR

16, Boulevard Frédéric MISTRAL – 11 100 NARBONNE

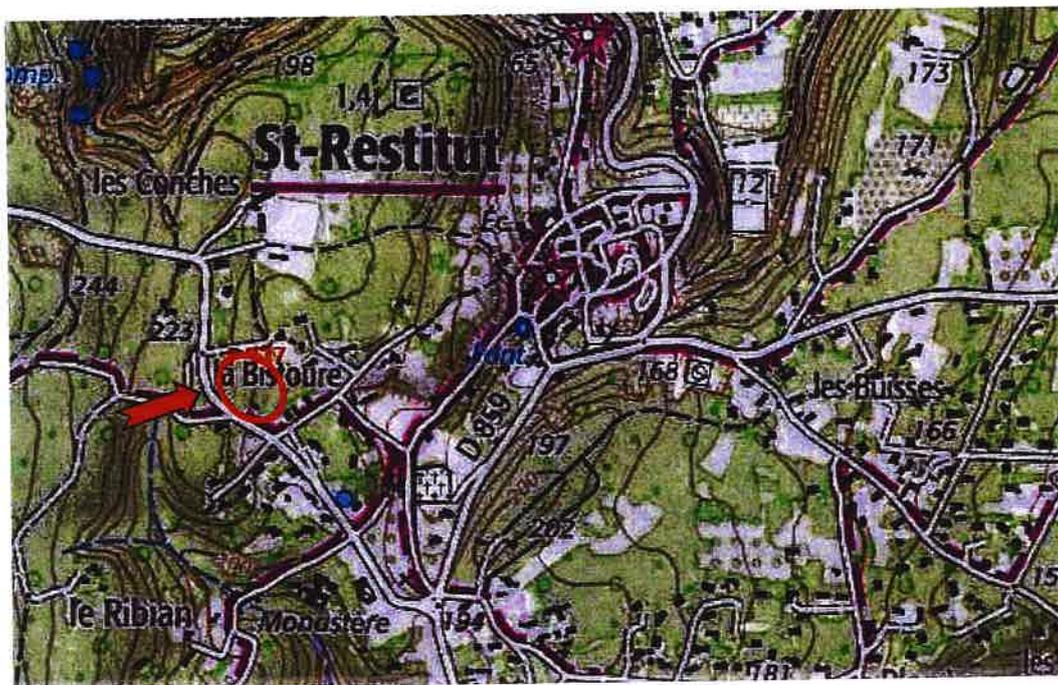
Tél. : 04 68 32 52 52 – contact@cdr-immo.com

TABLE DES MATIERES

PA1 – PLAN DE SITUATION	4
PA2 – NOTICE DE PRESENTATION	5
1 PRESENTATION DU TERRAIN	6
1.1 LOCALISATION GEOGRAPHIQUE.....	6
1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE ET JURIDIQUE.....	6
1.2.1 Cadastré	7
1.2.2 Origine de propriété – Lotisseur	8
1.2.3 Concepteur	8
1.2.4 Urbanisme.....	8
1.3 PRESENTATION DU TERRAIN- TOPOGRAPHIE - VEGETATION	8
2 LE PROJET.....	11
2.1 RESEAUX.....	11
2.2 STATIONNEMENT.....	11
2.3 CLOTURES – ESPACES VERTS	12
2.4 OBJECTIFS ET PARTIS D’AMENAGEMENT.....	12
PA3 – PLAN DE L’ETAT ACTUEL DU TERRAIN	13
PA4 – PLAN DE MASSE ET DE VOIRIE.....	14
PA4-1 – LE BILAN DE LA CONCERTATION.....	15
PA5 – COUPES TRANSVERSALES ET LONGITUDINALES.....	16
PA6 – PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L’ENVIRONNEMENT PROCHE	17
PA7 – PHOTOGRAPHIE PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L’ENVIRONNEMENT LOINTAIN.....	21
PA8 – PROGRAMME DES TRAVAUX.....	24
PA9 – INSERTION PAYSAGERE – HYPOTHESE D’IMPLANTATION.....	30
PA10 – REGLEMENT.....	32
1 CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	33
1.1 ARTICLE 1 – OBJET DU REGLEMENT.....	33

1.2	ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION.....	33
1.3	ARTICLE 3 – ORIGINE DE PROPRIETE.....	33
1.4	ARTICLE 4 – MORCELLEMENT.....	33
1.5	ARTICLE 5 – ADHESION AUX PRESENTES.....	34
1.6	ARTICLE 6 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT.....	35
2	CHAPITRE 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	35
2.1	ARTICLE 7 – ACCES – VOIRIE.....	35
2.2	ARTICLE 8 – DESSERTTE PAR LES RESEAUX – BRANCHEMENTS PARTICULIERS ...	36
2.2.1	Eaux Usées.....	36
2.2.2	Eaux Pluviales.....	36
2.3	ARTICLE 9 – CARACTERISTIQUES DES LOTS.....	37
2.4	ARTICLE 10 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ..	37
2.5	ARTICLE 11 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS.....	37
2.6	ARTICLE 12 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT.....	37
2.7	ARTICLE 13 – EMPRISE AU SOL.....	37
2.8	ARTICLE 14 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	38
2.9	ARTICLE 15 – CONTRAINTES ARCHITECTURALES – ASPECT EXTERIEUR.....	38
2.9.1	Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel.....	39
2.9.2	Aspect général des bâtiments et autres éléments.....	39
2.10	ARTICLE 16 – STATIONNEMENT.....	40
2.11	ARTICLE 17 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	41
3	CHAPITRE 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	41
3.1	ARTICLE 18 – SURFACE DE PLANCHER.....	41
	PA12 – ENGAGEMENT DU LOTISSEUR.....	32

PA1 – Plan de situation



Carte IGN au 1/15000^e issue du portail Géofoncier



Image aérienne et cadastrale issue du portail Géofoncier - Sans échelle

PA2 – Notice de présentation

1 Présentation du terrain

1.1 Localisation géographique

Le présent Permis d'aménager concerne un terrain planté de chênes truffiers situé à l'Ouest de la commune de Saint-Restitut, village de caractère perché situé à l'extrémité Sud du département de la Drôme. Le terrain se trouve en bordure de la Route Départementale 218, dite « Route du Belvédère ».

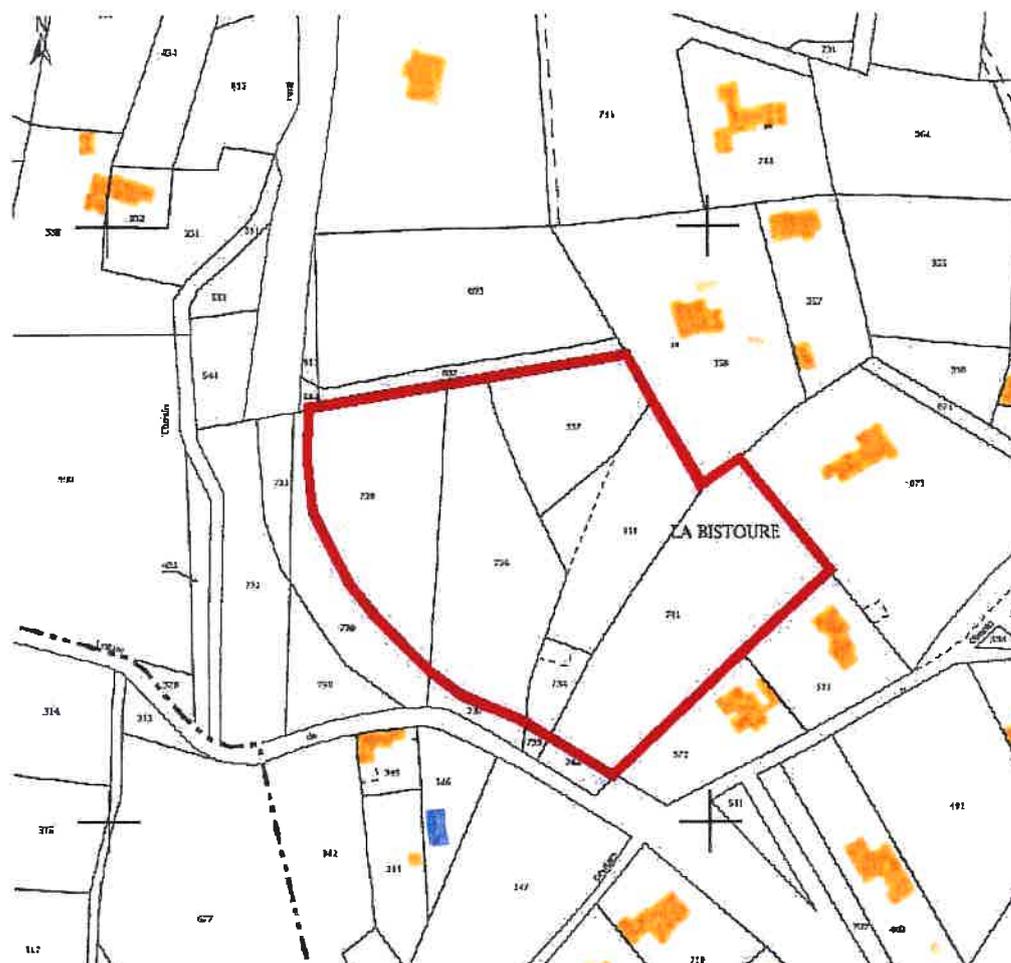


Vue du terrain depuis la route du belvédère

1.2 Situation administrative et juridique

1.2.1 Cadastre

EXTRAIT CADASTRAL



Extrait du SPDC - Sans échelle

La présente demande concerne la possibilité de réaliser une opération de lotissement à usage principal d'habitation, situé sur la commune de Saint-Restitut (Drôme) sur les parcelles cadastrées sous les numéros 337, 338, 734, 736, 738 et 741 de la section F pour une surface cadastrale de 15 061 m².

1.2.2 Origine de propriété – Lotisseur

Ces terrains appartiennent actuellement à M. Thierry MELIA, demeurant 5, chemin de l'ancienne gare - 13103 MAS-BLANC-DES-ALPLLES et Mme Hélène-France MELIA, demeurant 19 A, rue Amy - 13150 ARLES, qui se sont engagés par un compromis en date du 1^{er} Août 2019 à vendre ses terrains à la S.A.R.L. C.D.R, société domiciliée 16, boulevard Frédéric MISTRAL - 11100 NARBONNE - identifiée au SIREN sous le numéro 329072227 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NARBONNE, qui l'acquiert en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement.

1.2.3 Concepteur

La conception est assurée par la **SELARL Thierry BAUBET et Associés Géomètre-Expert** à **BOLLÈNE**, qui a été chargée par le lotisseur d'établir les dossiers réglementaires nécessaires au dépôt de la demande du permis d'aménager.

Il sera assisté de **M. PERRET Luc**, Architecte D.P.L.G. à **BOLLENE** (Société ECOARCHI), qui interviendra aussi sur la conception et sur le volet paysager, l'organisation et la cohérence des futures constructions et leur intégration dans le projet.

1.2.4 Urbanisme

La Commune de Saint-Restitut possède un PLU. Le terrain est actuellement situé en zone AUD. La zone AUD délimite les secteurs d'urbanisation récente à dominante principale d'habitat, à fort enjeu et où la densification n'est pas souhaitée. Elle délimite le secteur de la Bistoure en bordure de la RD 218 (chemin du belvédère).

L'urbanisation de ce quartier doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini dans les orientations d'aménagement.

Ainsi, pour des motifs paysagers, de sécurité incendie et techniques relatifs à l'assainissement individuel et au Captage de la Bistoure, il est exigé des tailles minimum de parcelles de 2000m².

Par ailleurs, le terrain est situé en ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

1.3 Présentation du terrain- topographie - végétation

Le terrain est planté essentiellement de chênes truffiers, soit en alignement soit plus ou moins épars.

Il présente une pente présentant une pente d'environ 8% dans sa plus grande dimension (nord-ouest/sud est).

De nombreuses terrasses soutenues par des murets en pierre sont présents sur le site de même que d'importants pierriers, signes d'anciennes exploitations agricoles.

Le terrain est bordé au Sud et à l'est par plusieurs constructions datant d'une vingtaine d'années, à l'Ouest par la Route Départementale 218 dite « route du Belvédère », et au nord par un chemin privé desservant une habitation.



Photo du terrain (chênes).



Photo du terrain - alignements de chênes truffiers



Photo du terrain et chemin du belvédère au premier plan.



Accès actuel du terrain conservé et réaménagé pour le nouveau projet



Photo du terrain (à droite) et voie privée au Nord.

2 Le Projet

Le projet prévoit la création de 6 lots maximum à usage principal d'habitation desservis par une voirie interne trouvant son origine sur la Route Départementale n° 218 dite route du belvédère. L'accès au terrain s'effectue déjà en ce point. L'accès sera réaménagé et sécurisé.

La voirie interne aura une largeur de 5 m comprenant un cheminement piétons de 1,5 m.

2.1 Réseaux

Les lots seront viabilisés en souterrain par l'aménageur (eaux usées, eau potable, Electricité, Téléphone). Des coffrets ou logettes individuels seront mis en place au droit des entrées de préférence.

Un bassin d'infiltration des eaux pluviales sera mis en place en limite sud-est du terrain pour recueillir les eaux de ruissellement de la voirie et des espaces communs. Il fonctionnera en infiltration.

2.2 Stationnement

Chaque lot disposera de deux places privatives de stationnement dans les trapèzes d'accès non clos de 5,00m x 5,00m.

2.3 Clôtures – Espaces verts

Le long de la Route Départementale, les constructions devront respecter un recul de 15,00 m et conserver les arbres existants.

Les acquéreurs des lots pourront planter une haie vive d'essences variées sur 5 m de largeur, doublée éventuellement d'une clôture grillage de moins de 1m80 de hauteur.

2.4 Objectifs et partis d'aménagement

Le projet s'insèrera dans l'environnement bâti et naturel alentour tout en maintenant au mieux la végétation existante.

Le lotissement sera dénommé : « **Domaine de la bistoure** »

PA3 – Plan de l'état actuel du terrain

Ce plan est annexé au présent dossier.

PA4 – Plan de masse et de voirie

Ce plan est annexé au présent dossier.

PA4-1 – Le Bilan de la Concertation

Il n'y a pas de concertation, cette opération est privée.

PA5 – Coupes transversales et longitudinales

Ces coupes sont annexées au présent dossier.

PA6 – Photographies permettant de situer le terrain dans l’environnement proche

PA6 – Photo 1



PA6 – Photo 2



PA6 – Photo 3



PA6 – Photo 4



PA6 – Photo 5



PA6 – Photo 6



PA7 – Photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain



Photo issu du portail GEOPORTAIL - Données IGN



Photo prise depuis la Route Départementale en venant de St Restitut, juste après l'accès au lotissement

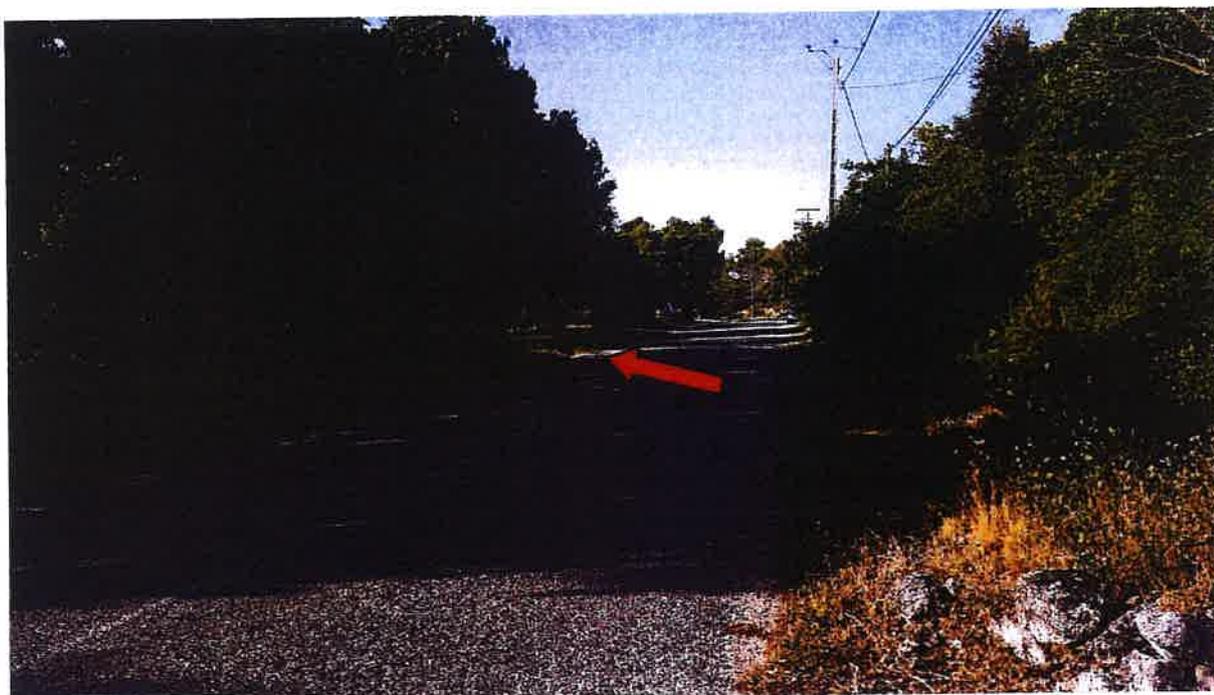


Photo prise depuis la Route Départementale en allant vers St Restitut - Position de l'accès du lotissement.

PA8 – Programme des travaux

Les plans des travaux sont annexés au présent dossier.

PA8a – Plan des réseaux d'assainissement

PA8b – Plan du réseau d'eau potable

PA8c – Plan des réseaux secs

Le présent programme des travaux précise la nature et l'ampleur des travaux de viabilité prévus dans le lotissement pour le raccordement de chaque lot aux réseaux publics, existants ou à venir.

Ces travaux seront à exécuter selon les normes techniques en vigueur à la date de réalisation.

Ce programme ne constitue qu'un canevas d'intention, et les plans de réseaux annexés au dossier ne sont qu'un schéma de principe, sans avoir une valeur technique exécutoire et sans pouvoir être utilisé tel quel par une entreprise de travaux publics.

Suite à l'autorisation de création du lotissement, une étude technique complète devra être menée, conduisant à l'exécution concrète des ouvrages et des réseaux dans l'esprit de ce programme.

Tous les réseaux publics sont soit situés immédiatement au droit du projet, soit accessibles sans emprunt du domaine public.

Les travaux à réaliser constituent donc des équipements propres à l'opération projetée.

Ils concernent les travaux intérieurs au périmètre du lotissement (terrassment, voirie avec éclairage et amenée des différents réseaux (EDF, France Télécom, Assainissement EU et EP, Eau Potable)).

1 CHAPITRE 1 – TERRASSEMENTS GENERAUX – VOIRIE

1.1 Article 1 – Terrassement

- Décapage général de la terre végétale sur une épaisseur de 20 à 30 cm environ.
- Régalage des terres sur les lots ou évacuation des déblais dans une décharge agréée.
- Déblai et remblai en tout venant de bonne qualité pour mise à la côte des fonds de forme.
- Nivellement et compactage soignés du fond de l'encaissement.
- Confection de la couche de fondation constituée de tout venant de carrière 0/80.
- Confection de la couche de base constituée de gravier semi-concassé 0/30.

1.2 Article 2 – Voirie – Bordures – Clôtures

1.2.1 Voirie – Parkings – Cheminement piétons

En sus du terrassement (voir ci dessus).

- Imprégnation pour former une couche d'accrochage.

- Fermeture par revêtement en enrobé.

Cette chaussée pourra supporter, à minima, un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière.

Le cheminement piétonnier large de 1,5 m en entrée de l'opération sera matérialisé par un marquage peinture.

La placette commune sera traité en gravier semi-concassé 0/30.

1.2.2 Bordures et clôtures

Des bordures (ou un rang d'agglo) seront mises en place entre la voie roulante, les parkings, les espaces verts et les lots.

De même, les accès non clos des lots seront délimités par une bordure ou un rang de parpaings.

Un marquage peinture délimitera la voirie du cheminement piétonnier.

1.2.3 Accès aux lots

Les accès des lots seront traités par l'acquéreur du lot en enrobé. La structure (couche de fondation 0/80 et couche de base 0/30) sera réalisé par l'aménageur dans les mêmes conditions que la voirie.

1.2.4 Signalisation

Un panneau et un marquage au sol « STOP » sera mis en place au niveau du raccordement avec le chemin du Moulin.

2 CHAPITRE 2 – RESEAUX

L'ensemble des raccordements aux réseaux seront regroupés, si possible, à proximité des accès des lots, de manière parfaitement accessible pour les gestionnaires des réseaux.

2.1 Article 1 – Assainissement

2.1.1 Eaux usées

Une extension du réseau public sera réalisée par la commune pour amener le réseau au droit de l'opération. Les travaux devront être réalisés avant le commencement des travaux de viabilisation.

Un raccordement sera réalisé sur ce réseau projeté, à une profondeur permettant de raccorder gravitairement l'ensemble des lots du lotissement.

Le réseau principal créé sera réalisé en PVC Ø200 avec un écoulement gravitaire de 0.6% de pente minimum. Le lot n°2 aura une côte de seuil imposée afin de garantir son raccordement gravitaire dans le réseau.

Le réseau principal créé sera réalisé en PVC Ø200 avec un écoulement gravitaire de 0.6% de pente minimum. Le lot n°2 aura une côte de seuil imposée afin de garantir son raccordement gravitaire dans le réseau.

Les regards sur collecteur principal seront installés aux changements de direction et aux changements de pente.

Les canalisations de branchements seront réalisées en P.V.C. ou fonte Ø160 (en fonction de la couverture sur le réseau) et seront raccordées au réseau principal soit dans un regard de visite, soit en culotte.

Chaque lot sera raccordé dans un regard individuel de branchement, ou regard double dans le cas d'accès jumelés. Ils seront recouverts d'un tampon fonte.

L'ensemble de ces réseaux et branchements est représenté schématiquement sur le plan PA8a – Plan des réseaux d'assainissement ; il fera néanmoins l'objet d'une étude technique détaillée avant sa réalisation, ceci dès l'obtention du permis d'aménager et il sera soumis à l'agrément de la commune ou du service concessionnaire du réseau d'eaux usées avant réalisation.

2.1.2 Eaux pluviales

Les eaux tombant sur les parties communes seront collectées par des grilles situées sur la voirie qui dirigeront, par l'intermédiaire d'un collecteur principal, les eaux vers un bassin d'infiltration. Ce bassin se videra uniquement par infiltration car ne disposant pas d'exutoire vers un ouvrage d'évacuation extérieur.

Les lots privatifs disposeront d'un regard de branchement pour évacuer leurs eaux pluviales vers le réseau commun prévu à cet effet et conformément au dossier loi sur l'eau élaboré dans le cadre de la présente étude.

Au delà de 250 m² de surface imperméabilisée, et par tranche de 50 m², les acquéreurs de lots devront mettre en place en sus des dispositifs communs ci dessus, des ouvrages de stockage et de rétention individuels.(voir dossier loi sur l'eau)

L'ensemble de ce réseau est représenté schématiquement sur le plan PA8a – Plan des réseaux d'assainissement et respectera les préconisations de mise en œuvre mentionnées dans le rapport de gestion des eaux pluviales.

2.2 Article 2 – Eau potable – Défense incendie

Le lotissement sera raccordé sur le réseau déjà existant sous le RD n° 218 au droit de l'opération, et conformément aux directives de la SAUR.

Les branchements particuliers seront réalisés par prises en charges (avec robinet sous bouche à clé) au moyen d'une canalisation PEHD Ø25mm avec l'emplacement pour chacun d'eux d'un regard compteur individuel visitable depuis la voirie.

La défense incendie sera assurée par une bache incendie d'une capacité de 120m³, mise en place par la commune, sur des terrains appartenant aux propriétaires vendeurs, et situés en face de la présente opération, de l'autre coté de la route départementale. Une aire d'aspiration sera également prévue en bordure immédiate de la bache et de la route départementale.

L'ensemble du réseau et branchements est représenté schématiquement sur le plan PA8a – Plan des réseaux humides.

Des essais de pression, analyse bactériologique et plan de récolement seront demandés.

L'ensemble des travaux de réseau d'eau potable sera conforme aux directives du service concessionnaire (SAUR).

2.3 Article 3 – Réseaux secs

2.3.1 Réseau Basse Tension

Le lotissement sera desservi en souterrain depuis le point de raccordement à définir par le concessionnaire.

Le réseau sera enterré sous chaussée.

Les logettes abri-compteurs seront positionnées à côté des accès des lots, en limite de propriété, avec ouverture sur la voie publique, dans la mesure du possible, mais dans tous les cas accessibles de l'extérieur de la propriété close.

Pour des raisons pratiques et afin de limiter les risques de dégradation, la logette du lot n° 5 sera placée en limite de la voirie (dans pierrier existant), et des fourreaux en attente seront mis en place pour permettre le raccordement dudit lot.

Le télé-report sera installé simultanément sur la totalité de l'opération.

L'ensemble de ces prestations sera réalisé sous le contrôle du service concessionnaire.

2.3.2 Réseau Telecom

Le réseau téléphone sera enterré sous chaussée, avec chambres de tirage.

Le point de raccordement est à définir avec ORANGE.

Les regards de branchement individuel seront implantés à proximité des logettes E.D.F.

Les travaux seront réalisés par une entreprise agréée, suivant les plans d'exécutions visés par ORANGE.

2.3.3 Eclairage

Le lotisseur s'engage à procéder à l'éclairage des voies par un balisage constitué de plots directionnels bas.

Les câbles d'éclairage public seront enterrés sous chaussées, soit en câble armé, soit sous fourreaux.

Les caractéristiques des plots d'éclairages seront vues avec la commune de SAINT RESTITUT. La position des plots sur le plan PA8c est schématique et leur emplacement définitif sera donné suite à l'étude d'éclairage de l'entreprise qui réalisera les travaux.

2.4 Article 4 – Ordures ménagères, services postaux

Les ordures ménagères seront collectées par des containers collectifs. Un local poubelle sera mis en place en entrée de l'opération par l'aménageur. Son gabarit et sa composition répondront aux normes architecturales et paysagères du quartier.

La desserte postale des lots est prévue en porte à porte.

3 CHAPITRE 3 – ESPACES VERTS – BASSINS – AUTRE

Le terrain est à ce jour très arboré. Une forte présence de chênes truffiers et de quelques pins est constatée. Pour l'implantation des constructions, une partie de ce boisement doit être supprimé. Une demande d'autorisation de déboisement est en cours d'instruction.

L'aménageur libèrera les zones constructibles de toute végétation. L'acquéreur des lots pourra, sur les zones annexes, procéder de la même façon, après validation de son permis de construire.

Les zones de déboisement principale et annexes sont indiquées sur plan PA4.

Ainsi, il n'est pas prévu de plantations supplémentaires dans le cadre de la réalisation de l'opération.

Le talus végétalisé en entrée de l'opération sera nettoyé et la végétation existante mise en valeur.

Le bassin de rétention sera clôturé et un portillon sera mis en place pour en permettre l'entretien.

PA9 – Insertion paysagère – Hypothèse d'implantation



Réalisé par M. PERRET Luc (Société ECOARCHI.FR), architecte à BOLLENE– Hypothèse d’implantation des constructions, illustrations non contractuelle

Cette insertion constitue une hypothèse d’implantation destinée à apprécier l’insertion du projet dans son environnement. L’implantation des constructions est donc non contractuelle.

PA10 – Règlement

4 CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

4.1 Article 1 – Objet du règlement

Le règlement du PLU de la zone AUD dans laquelle se trouvent les 6 lots sera applicable à ces six lots.

Le présent règlement viendra compléter quelques points, précisés dans les chapitres ci-après. En application des textes législatifs et réglementaires en vigueur sur la zone considérée, il fixe les règles d'urbanisme imposées aux propriétaires des lots telles qu'elles sont définies dans les plans et pièces annexés au projet du lotissement déposé.

4.2 Article 2 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement « Domaine de la Bistoure » situé sur la commune de SAINT RESTITUT (Drôme) – lieu-dit « La Bistoure » cadastré sous les numéros 337, 338, 734, 736, 738 et 741 de la section F.

4.3 Article 3 – Origine de propriété

Ces terrains appartiennent actuellement à M. Thierry MELIA, demeurant 5, chemin de l'ancienne gare - 13103 MAS-BLANC-DES-ALPLES et Mme Hélène-France MELIA, demeurant 19 A, rue Amy - 13150 ARLES, qui se sont engagés par un compromis en date du 1^{er} Août 2019 à vendre ses terrains à la S.A.R.L. C.D.R, société domiciliée 16, boulevard Frédéric MISTRAL - 11100 NARBONNE - identifiée au SIREN sous le numéro 329072227 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NARBONNE, qui l'acquiert en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement.

4.4 Article 4 – Morcellement

Le lotissement comprend 6 lots destinés à la construction à usage d'habitation. Le nombre maximum de lots est fixé à 6.

Superficie totale des lots constructibles : 4 319 m²

SUPERFICIE DES LOTS

N° de lot	Surface (m²)	Surface de plancher	Caractéristiques
1	2015	Non réglementée	- Prospects à respecter, voir plan PA4. - En limite de voirie : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte (à charge de l'acquéreur) Entre lots : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte (à charge de l'acquéreur)

2	2210	Non réglementée	- Prospects à respecter, voir plan PA4. - En limite de voirie : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur) Entre lots : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur)
3	2420	Non réglementée	- Prospects à respecter, voir plan PA4. - En limite de voirie : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur) Entre lots : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur)
4	2500	Non réglementée	- Prospects à respecter, voir plan PA4. - En limite de voirie : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur) Entre lots : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur)
5	2210	Non réglementée	- Prospects à respecter, voir plan PA4. - En limite de voirie : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur) Entre lots : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur)
6	2325	Non réglementée	- Prospects à respecter, voir plan PA4. - En limite de voirie : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur) Entre lots : clôture grillage rigide de 1,80 m de hauteur maxi, doublée d'une haie mixte(à charge de l'acquéreur)
TOTAL	13 680	Non réglementée	

NB: Ces superficies sont données à titre indicatif. Elles sont susceptibles de varier après bornage et arpentage des lots. Un plan de vente des lots portant la surface réelle de ceux-ci sera annexé aux actes de vente.

4.5 Article 5 – Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot. Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

Le lotisseur se réserve la possibilité de modifier la destination d'un lot ou de le subdiviser (dans le respect de la réglementation applicable sur le territoire communal de SAINT RESTITUT (Drôme), sans avoir d'accord à obtenir des colotis.

4.6 Article 6 – Opposabilité du règlement

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

5 CHAPITRE 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

5.1 ARTICLE 7 – ACCES – VOIRIE

Les accès aux lots seront réalisés conformément au plan de masse et de voirie (cf. plan PA4), sans possibilité de déplacement. Il n'est autorisé qu'un seul accès par lot.

Les portails, s'il y en a, devront être implantés avec un recul de 5 mètres.

5.2 ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX – BRANCHEMENTS PARTICULIERS

5.2.1 Eaux Usées

Les eaux usées seront collectées par un dispositif d'assainissement collectif mis en place par l'aménageur. Les acquéreurs de lots devront se raccorder au regard de branchement mis en place au droit de leur lot.

Les acquéreurs devront s'assurer de la cote de raccordement au niveau du regard de branchement avant tout démarrage des constructions.

Le réseau public étant gravitaire, il ne peut être admis de quelconque modification au réseau après sa réalisation.

5.2.2 Eaux pluviales

L'ouvrage d'infiltration collectif est dimensionné pour recueillir les eaux de ruissellement des espaces communs ainsi que les eaux de ruissellement des lots à hauteur de 250 m² de surface imperméabilisée par lot.

Les lots privatifs disposent d'un regard de branchement pour évacuer leurs eaux pluviales vers le réseau commun prévu à cet effet et conformément au dossier loi sur l'eau élaboré dans le cadre de la présente étude.

Au delà de 250 m² de surface imperméabilisée, et par tranche de 50 m², les acquéreurs de lots devront obligatoirement mettre en place en sus des dispositifs communs ci dessus, des ouvrages de stockage et de rétention individuels, dont les caractéristiques peuvent être les suivantes:

- Surface d'ouvrage d'infiltration minimum : 5 m²,
- Volume de stockage et d'infiltration minimum: 6 m³.

Formes possibles:

- Noue de 7 x 3 m avec une hauteur de 0,6 m et une pente de 2/1.
- Tranchée d'infiltration remplie de galets alluvionnaires (20/80): 10 x 2 m x 0,8 m (Hu)

Un mélange des 2 solutions est possible.

Ces éléments sont issus du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau qui pourra être fourni aux acquéreurs de lots (*données PAYSAGEO/NATURA'SCOP - Philippe ESCOT*).

Il est recommandé aux acquéreurs des lots de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales permettant, entre autre, l'arrosage des espaces verts. Autant que possible, les acquéreurs des lots devront limiter au maximum les surfaces imperméables sur leur lot.

5.3 ARTICLE 9 – CARACTERISTIQUES DES LOTS

En cas d'ablotissement (réunion de lots), l'acquéreur de plusieurs lots jointifs, peut construire sur la zone initialement non constructible entre ces deux lots. Dans ce cas, il doit solliciter l'approbation d'un plan de rectification et ce dans les conditions prévues à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme.

5.4 ARTICLE 10 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A titre de principe et sauf modification au présent règlement dans les formes prévues à l'Article L442-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées dans les zones définies au plan de masse et de voirie (*cf. plan PA4*).

Les constructions ou annexes doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel des voies publiques. Est à considérer comme voie publique, la Route du Belvédère (RD 218).

L'aménagement de constructions existantes implantées tout ou partie, entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé.

5.5 ARTICLE 11 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS

A titre de principe et sauf modification au présent règlement dans les formes prévues à l'Article L442-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions principales et celles des annexes doivent être implantées dans les zones définies au plan de masse et de voirie (*cf. Plan PA4*).

Les zones d'implantation ont été définies de façon à limiter le déboisement et à respecter la typicité du site d'implantation et notamment les murs et restanques.

5.6 ARTICLE 12 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT

Non réglementé

5.7 ARTICLE 13 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

5.8 ARTICLE 14 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues:

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai,
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai.

La hauteur est fixée à 8 mètres

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Les règles ci dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes devant faire l'objet d'une réhabilitation. Le volume initial devra être respecté.

5.9 ARTICLE 15 – CONTRAINTES ARCHITECTURALES – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que l'article R111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public : « *Le Projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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* ». Il est ici précisé que le projet se situe en zone de saisine de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre du périmètre de protection d'un monument classé. A ce titre tous les permis seront soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Afin d'avoir une harmonie de l'ensemble du lotissement, toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être visées avant leur dépôt en Mairie par l'architecte coordonnateur à qui l'aménageur a confié cette mission architecturale :

Luc PERRET – Ecoarchi

349 avenue Salvador Allende – 84500 BOLLENE

04 90 51 10 01 – contact@ecoarchi.fr

Son VISA sera obligatoirement joint au dossier de demande de l'autorisation d'urbanisme. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité du document. Il est donné au titre de la conformité du projet avec le présent règlement et que chaque acquéreur se doit de respecter. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du seul ressort de l'acquéreur et de son maître d'œuvre.

Les acquéreurs supporteront le coût de l'étude de vérification architecturale et d'urbanisme qui leur sera facturé par l'architecte coordonnateur du lotissement.

Ce coût est fixé à 600 euros HT (720 euros TTC) par logement.

5.9.1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (ex : chalet, style Louisiane, etc.).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact sur le site,
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce,
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière »,

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

5.9.2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossiers (exemple : faux parements pierre ; pastiche de colonnade, etc.) ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les architectures contemporaines de formes simples peuvent être admises, mais uniquement sur une partie de la construction (garage par exemple), le volume principal devant respecter une architecture traditionnelle avec toiture en tuiles.

5.9.2.1 Façades

Voir CPAP

5.9.2.2 Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 35% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Matériaux de couverture : seules sont autorisés les tuiles en terres cuites, canal ou romane, de ton rouge vieilli panaché.

Les couvertures en tuiles plates, en tôle ou plastiques ondulés, en amiante ciment, en bardeaux d'asphalte sont interdites.

Egout de toit : Les descentes pourront être réalisées par des chaines pendantes pour les constructions contemporaines. Si la longueur du bâtiment le permet, implanter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales.

5.9.2.3 Clôtures

Voir CPAP.

Côté Route Départementale, la clôture, si elle existe, sera composée d'un **grillage rigide** doublé par une haie vive à prévoir.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Les murs de clôture toute hauteur et mur bahut sont **proscrits**.

5.9.2.4 Ouvrages annexes

Le barreaudage des grilles de défense, des percements et passages et des garde-corps sera dans un plan vertical.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements des eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti et ne devront pas faire de saillie sur les murs de façades.

Les appareillages techniques (paraboles, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire de saillie sur les murs de façades et seront invisibles depuis les voies et espaces publics principaux.

5.9.2.5 Panneaux solaires et photovoltaïques

Ils ne peuvent pas être implantés directement au sol mais doivent faire partie du projet architectural du bâtiment et être intégrés à la construction qui doit conserver un aspect architectural de qualité et être intégrée à son environnement naturel bâti et proche.

Les panneaux doivent être intégrés à la toiture et non posés dessus.

Ces dispositifs sont soumis à autorisation préalable d'urbanisme.

5.10 ARTICLE 16 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain assiette du projet.

Sont exigées au minimum deux places de stationnement par logement.

Chaque lot dispose par la conception et l'aménagement des espaces, de deux places de stationnement non closes privatives. Ces espaces devront rester non clos.

5.11 ARTICLE 17 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir PLU : il y est précisé que l'acquéreur devra prévoir, le long de la route départementale, et sur 5 mètres de largeur, une haie d'essences locales variées (chênes verts et blancs par exemple). Dans la mesure du possible, la végétation existante devra être conservée.

Les acquéreurs de lot devront faire figurer leur aménagement paysager des espaces verts sur leur permis de construire, notamment et surtout en limite de lot.

Le choix des essences devra être réalisé en concertation avec la commune, et ce afin de limiter les essences allergisantes.

6 CHAPITRE 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

6.1 ARTICLE 18 – SURFACE DE PLANCHER

Voir le tableau de répartition au Chapitre I – Article 4.

La surface de plancher utile du projet est fixée à : non réglementée

PA12 – Engagement du lotisseur

Je soussigné M. Robert DURAND, représentant la société S.A.R.L. C.D.R., domiciliée au 16, Boulevard Frédéric MISTRAL – 11 000 NARBONNE et lotisseur du terrain sis à SAINT RESTITUT – Route du Belvédère désigné sous l'appellation :

« Domaine de la Bistoure »

Prends l'engagement conformément à l'article R 442.7 du Code de l'Urbanisme, de constituer entre les acquéreurs des lots du lotissement défini ci-dessus, une association syndicale libre, à laquelle sera dévolue : la propriété des espaces communs, la gestion et l'entretien des terrains et équipements à usage commun qui n'auraient pas été remis à une personne publique.

Cette association sera formée avec le premier acquéreur et je prends l'engagement de provoquer la première réunion de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale, dans le mois qui suivra la vente de la moitié des lots ou, au plus tard, dans l'année suivant la vente du premier lot, de manière à substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par l'Assemblée Générale.

Fait à Saint Restitut, le 16 Décembre 2019.

C.D.R.
Sarl au capital de 100.000 Euros
16, Boulevard Frédéric Mistral
11100 NARBONNE
Tél. 04 68 32 52 52 - Fax 04 68 65 51 56
RCS B Narbonne 329 072 227

CPAP

QUARTIER dit de la Bistoure - Saint- Restitut

Domaine de La Bistoure

REÇU LE
19 DEC. 2019
MAIRIE DE
SAINT-RESTITUT



MAITRE D'OUVRAGE :

SARL CDR

M. Durand Robert

16 bd Frédéric Mistral

11000 NARBONNE

0685542318

GEOMETRE EXPERT :

BAUBET SARL

rue de Dion Bouton

26200 MONTELIMAR

04 90 30 15 54

Ecoarchi, agence d'architecture et paysage

349 AVENUE SALVADOR ALLENDE

84500 BOLLENE - 04 90 51 1001 -

contact@ecoarchi.fr

C.D.R



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

ecoarchi

agence d'architecture

Table des matières

1 PRÉAMBULE.....	3
2 CONDITIONS GÉNÉRALES.....	3
3 RECOMMANDATIONS DE CONCEPTION ET VISAS.....	3
3.1 Introduction.....	3
3.2 Procédé d'étude.....	3
3.3 Procédure à suivre pour la coordination des projets.....	4
3.4 Approbation définitive.....	4
3.5 Coût d'étude.....	4
4 RECOMMANDATION DE PLANIFICATION DE LOT.....	5
4.1 Règles générales.....	5
4.2 Alignement et implantation des bâtiments.....	5
5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.....	6
5.1 Les modénatures.....	6
5.2 Maçonneries de gros œuvre.....	6
5.3 Les matériaux.....	7
5.4 Les ruptures de maçonneries.....	7
5.5 Les ouvertures.....	8
5.6 La couverture et la toiture terrasse.....	8
5.7 Les enduits de façade.....	10
5.8 Menuiseries, fermetures.....	10
5.9 Les ferronneries - treilles et pergolas.....	11
5.10 ChromieS.....	11
5.11 Annexes principales de la maison.....	12
5.12 Piscines.....	12
5.13 Terrasses et patios.....	12
5.14 Poubelles et espaces techniques.....	12
5.15 - Eaux Pluviales.....	12
6 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES.....	13
6.1 Recommandations d'aménagement paysager des LOTS.....	13
Comment aborder l'aménagement paysager :.....	13
Principe de végétalisation des limites séparatives des deux lots.....	13
Plantes préconisées.....	14
6.2 Clôtures vers les emprises des voiries.....	14
6.3 Clôtures entre parcelles.....	14
6.4 Qualité environnementale : conception et matériaux.....	15
6.5 Éclairages.....	15
6.6 Parkings des espaces privatifs non clos PPNC.....	16
6.7 Signalétique.....	16

Annexe 1 : échantillons et ref des couleurs enduits

Annexe 2 : Palette des couleurs menuiseries et fermetures

LEXIQUE :

- CC.....Cahier des Charges
- CPAP..... Cahier des Prescriptions Architecturales
- FL.....Fiche de lot
- AFL.....Annexe à la Fiche de lot
- PLU..... Plan Local Urbanisme
- ASL..... Association Syndicale Libre
- PC.....Permis de Construire
- SP..... Surface Plancher
- EU.....Eaux usées
- EP.....Eaux Pluviales
- DFCI..... Défense de la Forêt Contre les Incendies
- BSO..... brise soleil orientable
- PPNC.....Places de Parking privées non closes

1 PRÉAMBULE

Le présent « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères » (CPAP) annexe du règlement de la zone, a pour objet de définir les conditions de conception et de réalisation des bâtiments afin de les intégrer au concept architectural et paysager général de la zone.

Il concerne l'ensemble des constructions édifiées dans le lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière dans la zone. Tout acte translatif de la propriété d'un des lots devra mentionner l'existence de ce CPAP et ces annexes qui seront jointes à cet acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions et obligations contractuelles, **notamment celle d'avoir recours à un visa de l'architecte coordonnateur** à déposer avec les pièces du permis.

2 CONDITIONS GÉNÉRALES

Les prescriptions données ci-dessous servent de cadre pour les projets de construction et permettent d'avoir de la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération. Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'œuvre pourra développer son propre projet.

Chaque parcelle est vendue à l'acquéreur à la condition qu'elle soit utilisée exclusivement pour la construction prévue par la Fiche de lot concernée et annexée à l'acte de vente.

Le présent CPAP ne libère nullement l'acquéreur de ses responsabilités en ce qui concerne les lois, codes ou réglementations en vigueur en France ou leurs modifications éventuelles.

L'aménageur aura toute juridiction concernant les modifications, additions, changements à apporter au présent CPAP. Toute modification des conditions établies dans le présent document doit être expressément écrite et signée par l'aménageur.

En cas de litiges concernant les informations ou conditions établies dans le CPAP, ses annexes et les règlements s'y rapportant, les dispositions les plus strictes seront applicables.

L'acquéreur est responsable envers l'aménageur pour toute action commise par ses représentants, conseillers, architectes, ingénieurs, entrepreneurs et leurs agents et sous-traitants.

Le terrain est situé en secteur de la trame paysagère « AUd » du PLU, ce CPAP **se superpose au règlement** du PLU applicable et du règlement relatif à la ZPPAUP de St Restitut et en aucun cas ne vient y déroger.

3 RECOMMANDATIONS DE CONCEPTION ET VISAS

3.1 INTRODUCTION

Objectifs des Prescriptions Architecturales :

Les Prescriptions Architecturales ont été définies pour assurer la mise en œuvre de normes architecturales du projet. Elles serviront de base au concept d'architecture. aux normes de performances et de qualité qui guideront la conception et la réalisation des différents projets.

L'aménageur se réserve le droit de réviser et mettre à jour les critères de conception ainsi que les normes de performance et de qualité afin de répondre aux évolutions futures.

3.2 PROCÉDÉ D'ÉTUDE

Afin d'avoir une harmonie de l'ensemble du lotissement, toutes les demandes de permis de construire **devront être visées avant leur dépôt en Mairie** par l'architecte coordonnateur à qui l'aménageur a confié cette mission architecturale :

Luc PERRET -ECOARCHI - 04 90 51 10 01

contact@ecoarchi.fr

349 avenue Salvador Allende 84500 BOLLENE

Son VISA sera obligatoirement joint au dossier de demande de PC. Cet avis est une pièce indispensable à la recevabilité du PC. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet au CPAP. Il n'engage pas la responsabilité de l'architecte coordonnateur sur le projet architectural qui reste du seul ressort de l'Acquéreur et de son Maître d'œuvre. Ce document est facturé directement à l'acquéreur 600 euros HT soit 720 €ttc.

3.3 PROCÉDURE À SUIVRE POUR LA COORDINATION DES PROJETS

Pour optimiser la coordination des projets et permettre un dialogue constructif entre l'acquéreur et l'architecte coordonnateur, un dossier de projet sera envoyé dans un premier temps par mail, pour remarque. Les pièces à communiquer pour pouvoir examiner le dossier dans de bonnes conditions est la suivante :

1. Imprimé de demande de PC dûment rempli,
2. Plan de situation du lot (et fiche de lot si dispo)
3. Plan d'aménagement paysager (Cf §3.7) décrivant le traitement des clôtures
4. Plan de masse côté de l'ensemble de la construction, compris les annexes et aménagements extérieurs :
 - . L'ensemble devra être côté en trois dimensions (longueur, largeur et hauteur)
 - . Les côtes d'implantation par rapport aux limites parcellaire devront clairement figurer.
 - . Les éventuels mouvements de terrain, déblais, remblais et décaissements, devront être signalés.
 - . Une ou plusieurs coupes avec indication de la côte altimétrique (côte NGF de référence du point zéro de la construction) devra être indiquée, ainsi que la hauteur de la construction aux points les plus proches des limites séparatives.
5. Une notice conforme à la réglementation en vigueur décrivant le terrain et présentant le projet.
6. Les façades de la construction :
 - . La colorimétrie des façades dont les teintes seront choisies dans la palette figurant dans le cahier des prescriptions architecturales.
 - . Le dessin et la nature de tous les éléments extérieurs (volets, auvents, etc...) devront être précisés.
7. Un document graphique conforme à la réglementation en vigueur, permettant d'apprécier l'insertion de l'ensemble du projet dans son environnement.

Il est précisé que cette liste n'est pas exhaustive et que d'autres documents peuvent être réclamés par les services instructeurs de la commune de St-Restitut.

3.4 APPROBATION DÉFINITIVE

Après validation par mail, l'acquéreur remettra à l'Architecte Coordonateur un dossier complet de demande de PC en **1 exemplaire mail** accompagné du règlement. Le VISA sera alors établie par l'architecte coordonnateur et devra impérativement être joint à la demande de PC déposée aux autorités administratives de la Commune de Saint-restitut.

Toute modification ultérieure, changement de matériaux... devant se conformer aux codes en vigueur doit être soumise à nouveau afin d'être approuvée. L'architecte coordonnateur peut exiger une réunion afin de discuter des modifications des plans ou des spécifications.

Après l'accord, l'architecte coordonnateur envoie à l'acquéreur son visa avec un exemplaire des documents approuvés. La décision finale ou les objections précises doivent être données par écrit par l'Architecte Coordonateur dans les quatorze jours suivant la réception et après réception du paiement. L'architecte coordonnateur ne refusera pas son accord sans raison valable.

3.5 COÛT D'ÉTUDE

Les acquéreurs supporteront le coût de l'étude de VISA et vérification architecturale et d'urbanisme qui leur sera facturé par l'architecte coordonnateur de la zone à savoir l'agence Ecoarchi de Bollene :

Le prix du VISA est de **600 euros HT par logement créé sur chacune des parcelles (soit 720 euros ttc à régler avant la remise du visa.)**

4 RECOMMANDATION DE PLANIFICATION DE LOT

4.1 RÈGLES GÉNÉRALES

L'emplacement d'un projet sur une parcelle nécessite une bonne appréciation de ces caractéristiques spécifiques, telles que la vue, les conditions existantes et les facteurs extérieurs.

Les principaux facteurs du site à prendre en compte lors de la réalisation d'une construction sont :

- La surface des parcelles : plus de 2000 m².
- L'orientation et la prise en compte des éléments naturels (vents / ensoleillement..)
- Les éléments paysagers existants et notamment les murs en pierres sèches à conserver ainsi que les arbres remarquables

Les présentes recommandations d'aménagement permettront aux acquéreurs de concevoir chaque villa comme une partie intégrante d'un ensemble cohérent.

4.2 ALIGNEMENT ET IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Pour chaque parcelle, un plan de masse type a été élaboré en annexe. Il indique notamment l'emprise constructible, l'implantation et les reculs possibles ou obligatoires sur la parcelle, les hauteurs de constructions autorisées ou imposées, la conservation des éléments remarquables du site, l'hypothèse d'implantation des piscines...

Tous les alignements des bâtiments sont mesurés à partir des limites de la propriété. Les axes principaux d'implantation respecteront la topographie du site ainsi que les éléments naturels et bâtis présents



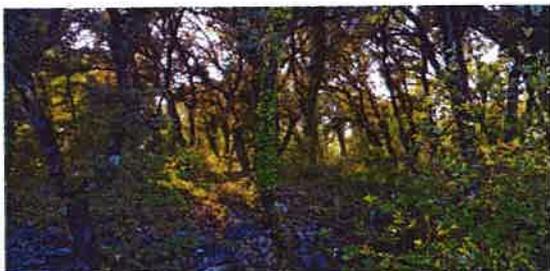
L'implantation des maisons devra également tenir compte des vents dominants du nord et assurer une protection favorable ainsi qu'une intimité vis à vis de la route départementale et entre les lots. Le site possède des éléments patrimoniaux remarquables (ruines, murs en pierres sèches...) qu'il sera nécessaire d'intégrer dans chacun des projet et de mettre en valeur.

4.3 ELEMENTS REMARQUABLES

Les éléments remarquables du site - ruines, murs en pierres sèches, arbres remarquables - seront conservés et restaurés par les futurs acquéreurs. L'implantation des maisons devra impérativement respecter ces éléments.



En rouge : les éléments remarquables



Les murs de pierres existants seront conservés et rénovés.



Les ruines existantes, véritables patrimoine du lieu, seront conservées.

5 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les recommandations suivantes au concepteur et à l'acquéreur indiquent des lignes de conduite spécifiques permettant d'obtenir un véritable caractère paysager. Ces recommandations ont été établies dans le but de maintenir une certaine unité à l'ensemble du projet Architectural, tout en encourageant l'expression personnelle et en rendant possible l'architecture contemporaine insérée dans l'environnement.

5.1 ARCHITECTURE ET INTÉGRATION A L'ENVIRONNEMENT

Les constructions devront présenter une forme simple, avec au maximum 3 volumes parallélépipédiques. Les toitures témoigneront de la même logique de simplicité. L'implantation des maisons respectera la topographie du site, les terrassements importants seront interdits.

5.2 LES MODÉNATURES

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

- porte d'entrée
- fenêtres, portes-fenêtres
- divisions d'étages et soubassements ...

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

5.3 MAÇONNERIES DE GROS ŒUVRE

Le concepteur peut utiliser la maçonnerie de son choix, comme indiqué ci-dessous. Pour chaque type de maçonnerie, il devra suivre les recommandations indiquées. D'une manière générale, les maçonneries devront être simples pour respecter un aspect traditionnel ou contemporain si l'insertion est cohérente. L'encadrement et les linteaux des différentes ouvertures devront faire l'objet d'une attention particulière dans leurs modénatures.

Les linteaux en bois apparent seront possibles sous réserve de bonne intégration.

1. Maçonneries et éléments en pierres

Les constructions pourront être exécutées en totalité ou en partie en pierre. La pierre choisie sera en provenance d'une carrière de la région ; elle pourra recevoir un badigeon pour obtenir un ton plus ocré. Les joints de pierre seront conformes à une technique traditionnelle, montés à la chaux, de la même tonalité que la pierre et grattés à fleur de pierre.

Certaines parties de la construction pourront recevoir des éléments en pierre de taille comme, par exemple, encadrements d'ouvertures, corniches, bandeaux. Les appuis et seuils pourront également être exécutés en pierre de taille.

Les maçonneries pourront être montées en moellons de pierre qui devront être impérativement revêtus d'un enduit gratté à "pierre vue" et de même couleur que la pierre. Ce moellon de pierres, convenablement assises à joints fixes, sera monté d'une manière traditionnelle.



Interdiction : joints, faux joints, joints marqués au fer pierres plaquettes collées.

2. Maçonneries en bloc béton (agglos -parpaings) ou briques ...

Les maçonneries devront être revêtues d'un enduit, **Cf §5,7.**

Il est souhaitable que, pour une construction exécutée en maçonnerie d'agglos enduite, des éléments recevant une modénature soient exécutés en pierre de taille, traités à l'outil, en vue de conférer à l'ensemble un aspect plus fini et recherché.

3. **Maçonneries en béton armé apparent ,voiles banchés ...**

Le béton armé apparent pourra être utilisé si son aspect brut de décoffrage est prévu au départ dans la conception du bâtiment et dans son aspect architectural et s'il est traité à cette fin. Son utilisation devra être validée par l'architecte coordonnateur et faire l'objet d'un calepinage précis.

5.4 LES MATÉRIAUX

1. **Bois et bardages**

Pour répondre au souci de constructions provençales, l'utilisation du bois dans une construction traditionnelle devra être limitée aux volets et aux poutres de rives.

Le bardage bois naturel ou panneaux en résine de type trespa ou similaire seront autorisés **par touches** sur avis de l'architecte coordonnateur.

L'utilisation de bois pour la création de pergolas garde-corps, et terrasses sera acceptée. Les bois mis en place seront de couleurs naturelles.

2. **Revêtements céramiques**

Sur les façades, il ne pourra être appliqué aucun revêtements en terre cuite naturelle ou émaillée.

Interdiction : revêtements céramiques et carrelages collés.

3. **Revêtements métalliques :**

les revêtements métalliques sont de manière générale interdits en façades : seul le zinc à joints debout ou cassettes pliées sera utilisable dans des proportions modérées (moins de 1/10ème de la surface de façade) et des couleurs naturelles par touche pour les éléments de façades, aucun bardage industriel ou autre ne sera admis ni sur les annexes.

4. **Revêtements minéraux:**

Seuls les revêtement locaux de teintes locales seront autorisés, les enduits ou revêtements de matériaux autres sont interdits.

5.5 LES RUPTURES DE MAÇONNERIES

De manière générale, les ruptures de maçonneries sont conseillées pour le traitement des façades de façon à obtenir une diversité dans la typologie

1. **Balcons**

Les balcons sont conseillés dans la mesure où ils sont bien intégrés dans la façade ; le garde-corps devra faire l'objet d'un traitement adéquat soit en ferronnerie, soit en maçonnerie ou matériaux choisis participant au revêtement des façades comme le bois par exemple.

2. **Terrasses et toitures terrasses :**

Les terrasses en étage et les toitures terrasses sont autorisées sous certaines conditions

> seulement sur une superficie inférieure ou égale à 10 m2 en articulation de volumes

> ou en R+1 à 6m de hauteur maximum UNIQUEMENT si elles sont végétalisées et ne couvrent pas plus de 50% de la superficie des toitures. Cf § 5.6

Le dossier de permis devra préciser le traitement des couverture (végétalisation, gravier) et modalités de leur entretien et système d'arrosage.

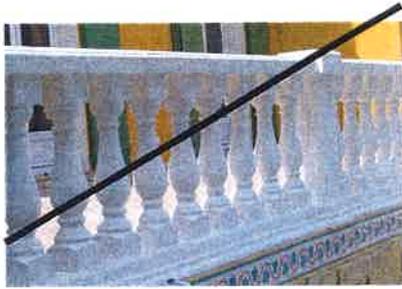
3. **Loggias et terrasses couvertes**

Les terrasses couvertes peuvent être construites à l'aide de colonnes de pierres ou de piliers maçonnés.

Le garde-corps pourra être exécuté en ferronnerie, ou claustras ou jardinières.

Interdictions : Le garde-corps en balustres et colonnes pastiches, hors époque contemporaine sont interdits.

Corniches et moulures à éviter Reproduction de modèles antiques interdits



4. **Vérandas – verrières - Serres**

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. Leur teinte sera de couleur harmonisée dans la palette du lotissement.

Elles ne pourront pas se présenter comme des rajouts.



5.6 LES OUVERTURES

1. **Proportions**

Les proportions des ouvertures devront être, d'une manière générale, de type traditionnel, avec proportions 150% plus hautes que larges. Certaines d'entre elles, pour répondre à une nécessité ponctuelle de vue, pourront avoir une proportion différente sur avis de l'architecte coordonnateur.

Dans les pièces à vivre, de grandes ouvertures donnant sur des terrasses seront autorisées ainsi que des volets roulants en fermetures.

2. **Oculus**

Les oculi peuvent être utilisés avec parcimonie sous réserve de l'accord de l'architecte coordonnateur.

5.7 LA COUVERTURE ET LA TOITURE TERRASSE

Dans le paysage, la perception des couvertures en pente et des toits terrasses est d'une grande importance : perception des toitures à partir des rues et places, mais aussi à partir de l'intérieur des constructions par les terrasses, loggias et ouvertures. C'est pour cela que le traitement de la couverture notamment la couverture en pente et tuiles devra être traitée avec grand soin en utilisant un matériau homogène.

Pour la toiture terrasse inaccessible, les éléments architecturaux tels que l'acrotère et la protection sur l'étanchéité devront également être traités avec grand soin.

1. **Matériaux de toiture**

Toiture en pente

Toutes les couvertures en pente seront réalisées avec de la tuile en terre cuite de type DCL ou Canal. Les tons choisis devront être de couleur sablée flammées

Couleurs vives, rouge et noirs interdits - sauf avis contraire de l'architecte coordonnateur.

Couvertures mouchetées A FAVORISER dans le but d'obtenir un dessin avec des tuiles de couleurs différentes



Interdictions : plaques sous tuile sans tuile et sans tuile canal de finition.

Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaires seront possibles sous réserve de bonne insertion et discrétion.

Toiture terrasse

Pour les toitures terrasses inaccessibles d'articulation, *une protection dite « lourde » devra être prévue pour l'étanchéité type gravillons, dalles sur plots, etc ... Elle sera uniforme et non visible depuis l'espace public.*

La toiture terrasse pourra également être végétalisée.

Les matériaux de la toiture terrasse inaccessible utilisés pour l'acrotère des protections de couronnement seront en zinc ou inox. a finition des couvertines sera laquée.

Interdiction : traitement de la toiture en étanchéité visible sans protection.

2. Débords de toit et génoises

Les débords de toit devront être particulièrement soignés et cohérents avec le type d'architecture.

Interdictions : l'absence de débords finis et l'utilisation de tuiles sablières au ras de la façade.

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.

Types de débords :

- par génoise à 1, 2 ou 3 rangs, suivant l'importance du bâtiment,
- par corniche pierre, maçonnée ou préfabriquée,
- par bandeau ou corniche formant chéneau.

3. Gouttières et descentes des eaux pluviales

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales, seront obligatoirement en zinc naturel ou en aluminium laqué .

La position des descentes d'eaux pluviales devra être étudiée sur le dessin des façades.

L'utilisation de gouttières et de chenaux en PVC, de forme elliptiques ou demi-rondes sont interdites.

4. Souches de cheminées

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 conduits de cheminées ne seront pas à l'extérieur des murs. Elles pourront être en pierre ou maçonnées avec une modénature exécutée en brique et tuiles identique à la toiture pour la couverture.

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

Le conduit vu depuis l'extérieur sera obligatoirement de couleur noire ou inox, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

5. Antennes – Pompes à chaleur - Climatisation

Les éléments techniques installés à l'extérieur de l'habitation tels que antennes râteau, antennes paraboliques, Pompe à Chaleur, unités extérieures de climatiseurs, etc. ... sont autorisés avec la prescription suivante :

Recommandations : Installation dans les combles et/ou cachées par des éléments de toitures ou sur toiture terrasse intégrés à l'architecture.



Il ne devront pas être visibles depuis l'espace public et créer de gênes visuelles et sonores au-delà des seuils réglementaires pour les lots avoisinants. Ils ne pourront pas être positionnés en façades et être impérativement intégrés à l'architecture.

6. Verrières et Velux

Il sera possible d'utiliser des verrières en toiture pour l'éclairage sous réserve d'un maximum de 40% d'emprise. Les velux destinés à éclairer des pièces sous toiture devront être limités et installés en affleurement de la toiture.

Les bulles de plexiglas ne seront pas autorisées.

5.8 LES ENDUITS DE FAÇADE

Les enduits devront faire l'objet d'une grande attention et une finition impeccable.

Plusieurs solutions sont admises :

1. Exécution d'un enduit mono-couche ou deux passes de la gamme PAREX ou WEBER, ou similaire selon support,
2. Exécution d'un enduit de façade traditionnel à 3 couches à la chaux.

La couleur d'enduit sera à choisir dans la palette définie par l'architecte coordonnateur **et jointe au CPAP ANNEXE 1**, les tons saturés, les couleurs vives et enduits brillants sont interdits.

Le grain de finition doit être le plus fin possible :

- Enduit gratté fin préconisé

Interdictions :

- **Enduit projeté avec relief en surface, ou écrasé**
- **Enduit type plastique, sauf solutions d'isolation par l'extérieur à soumettre à l'architecte coordonnateur**
- **Tout effet de relief qui ne soit pas conforme à la technique ancienne et qui dénote par rapport à l'existant.**

5.9 MENUISERIES, FERMETURES

1. Menuiseries

D'une manière générale, les menuiseries (châssis, fenêtres, porte fenêtre et baie coulissante) devront être de teinte gris anthracite côté extérieur. RAL 7022 / 7016 ou 7005

Seules les portes d'entrée pourront être traitées en bois naturel ou peintes **selon la palette de polychromie ANNEXE 2 jointe au CPAP.**

Interdiction : les petits carreaux de petite dimension (fenêtres à petits bois), les couleurs blanches

2. Volets

Les volets peuvent être composé par des lamelles inclinées ou volets persiennes.

Ces fermetures montées sur gonds seront peintes suivant la palette de polychromie jointe au CPAP.

Les volets roulants et BSO (brise soleils orientables) sont autorisés avec des coffres encastrés, associés aux menuiseries ou demi-linteaux.

Interdiction :

- **Volets Z ou à replis dans l'épaisseur des ouvertures tableaux., volets blancs**
- **Volets métalliques en tableau**
- **Volets battants en PVC blanc**

3. **Autres fermetures, porte de garage**

Les fermetures par enroulement dans coffre sont autorisées pour les portes de garage. Les BSO brise-soleil orientables pourront être acceptés pour les portes-fenêtres des pièces à vivre si l'architecture s'y prête et après accord de l'architecte coordonnateur. Les coffres ne seront pas apparents de manière générale. Ces fermetures devront s'associer dans leur polychromie aux teintes des menuiseries extérieures

Interdictions :

- **Porte de garage en acier à nervures verticales**

5. **Portail - Portillon**

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 matériaux autorisés sont le bois l'alu laqué et le fer. **Le PVC est interdit.**

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

La hauteur maximum n'excédera pas un mètre quatre-vingt (1,80 m).

Interdictions :

- **Portails et portillons en PVC**
- **Portails et portillons de forme compliquée ou ostentatoire**

6. **Stores - protection solaire – BSO brise-soleil orientables**

Les stores seront de ton uni. Les BSO assortis aux menuiseries sans coffres visibles. L'utilisation des stores doit être essentiellement destinée à la protection solaire des terrasses.

Il est recommandé d'utiliser le principe de treilles végétales pour cette protection.

5.10 LES FERRONNERIES - TREILLES ET PERGOLAS

Les ferronneries seront de préférences thermos-laquées ou laquées assorties aux teintes des menuiseries ANNEXE 2 pour :

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

D'une manière générale, ces ferronneries seront d'un modèle simple, classique, au libre choix du concepteur. Leur structure horizontale sera métallique avec poteaux métalliques ou structure horizontale en bois sur piliers en pierre ou en colonnes crépies et accolées à la villa.

5.11 CHROMIES

Toutes les teintes appliquées dans cette zone devront être **conformes aux palettes de polychromie jointes au CPAP en ANNEXE 1 et 2**. Le concepteur devra donc s'y rapporter pour la couleur à donner aux :

- Enduits extérieurs
- Menuiseries extérieures
- Fermetures extérieures
- Ferronneries
- Stores, etc.

Cette palette offre un choix restreint et harmonieux avec l'environnement de St Restitut .

Il sera conseillé :

- Les sables clairs, terre de Sienne, terre naturelle, roche de St Restitut type Mollasse ou calcaire grisé...
- Les verts d'eau, les bruns foncés ou grisés, les bleus lavande seront autorisés sous réserve de teinte non saturées soumise à l'architecte coordonnateur.

5.12 ANNEXES PRINCIPALES DE LA MAISON

Les petits bâtiments annexes non attenants au corps principal de la maison, hormis les garages, **sont autorisés dans l'emprise indiquée sur la fiche de lot** et doivent respecter les règles suivantes :

- Hauteur max : 3,5m

- Destination autorisée : abris couverts non clos tel que : local technique piscine, cuisine d'été et barbecue, etc...

Aucun abri en tôle, métal ou équivalent ne sera autorisé, une harmonie avec le bâti principal doit être recherchée.

5.13 PISCINES

Les piscines devront faire partie de la demande de PC. Leur implantation est régie par le règlement (4m mini des limites séparatives). Leur dimensions, forme et emplacement sont à considérer soigneusement pour être compatibles avec l'environnement naturel et projeté. La piscine et ses servitudes doivent être du même style que le projet, quant à l'emplacement, les matériaux et les finitions.

5.14 TERRASSES ET PATIOS

Les terrasses doivent être conçues comme prolongation de l'architecture de la villa et procurer une transition entre la villa et le paysage. Les dénivellations doivent rester minimales. L'emplacement de la terrasse sera sélectionné en fonction des caractéristiques physiques de la propriété ainsi que des conditions de la conception et de la construction de la terrasse/patio. Les matériaux utilisés doivent être semblables ou compléter l'architecture de chaque villa. L'utilisation de bois en sol est recommandée.

5.15 - EAUX PLUVIALES

L'acquéreur devra se raccorder OBLIGATOIREMENT dans un puits perdu qu'il devra mettre en place sur son lot et justifier de sa capacité, il est seul responsable de l'imperméabilisation de son lot et doit éviter impérativement que du ruissellement se produise sur sa parcelle vers les parcelles environnantes et voies publiques.

6 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

*Le but de l'Aménageur dans la planification du site des villas est d'en **préserver son caractère naturel**. Ceci implique un impact minimum aux plantations, à la végétation et au système écologique existant. Le plan paysager fait partie intégrale des documents à fournir pour recevoir l'approbation de l'Architecte coordinateur.*

6.1 RECOMMANDATIONS D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DES LOTS.

Le budget accordé aux plantations doit être pris en considération par l'acquéreur.

Les acquéreurs sont tenus de respecter les règles paysagères s'appliquant aux espaces privés, dont

- Respect et entretien des arbres existants
- **La conservation et l'entretien des murs/ éléments existants en pierres**
- Création de bosquets arborés mixtes aléatoires à l'intérieur des lots
- Création de haies mixtes pour assurer les limites entre les 2 lots privés individuels (utilisation d'essences végétales locales et introduction de nouvelles essences pour une plus grande biodiversité).

La végétation existante sera préservée au maximum.

Plan d'aménagement paysager

Chaque acquéreur devra présenter un plan d'aménagement paysager avec indication :

- des terrassements
- de l'essence et du nombre de plantations et arbres prévus sur la parcelle
- des arbres supprimés
- le traitement des zones perméables et imperméables

Ce plan d'aménagement paysager produit par l'acquéreur sera annexé au dossier de PC

6.2 PLANTES PRÉCONISÉES

Toutes les plantes doivent être locales, facilement disponibles et compatibles avec les variétés de la liste de plantes approuvées et annexées au présent CPAP. Cette liste est proposée en considérant les facteurs tels que résistance, disponibilité et entretien local.

Les propositions suivantes seront refusées :

- Limites de la propriété soulignées par des haies taillées.
- Utilisation excessive de plantes dont les formes et la couleur ne sont pas natives de la région.



Pour les haies : Il sera privilégier de la végétalisation plantée de manière éparse, en limitant les haie structurante, taillée au cordeau...

Liste de plantes précaunisées:

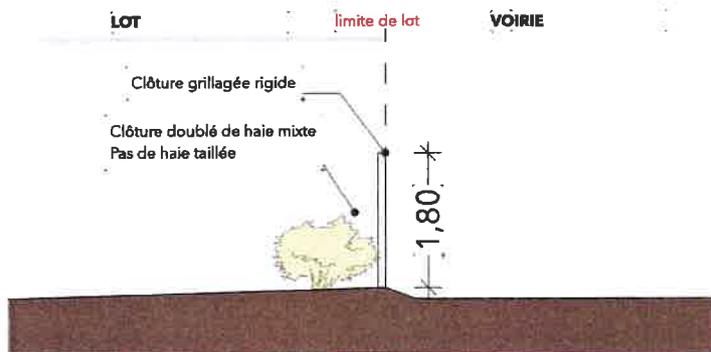
Lauriers roses et lauriers sauce- Sureaux - Cyprès de florence - Romarins - Photinia - Erables rouges - Oliviers - Cerisiers - Arbres de Judée - Pins d'Alep- - Pruniers - Sorbiers- Chênes blancs et chênes verts - Amandiers - Pruneliers - tilleul des baronnies-noisetier- amandier ...

6.3 CLÔTURES VERS LES EMPRISES DES VOIRIES

Les murs de clôtures en pierres sèches existantes au niveau des limites avec la voirie, ainsi que ceux existants au Sud et Ouest devront être conservés et rénovés.

La hauteur maximum des clôtures n'excédera pas un mètre quatre-vingt (1,80 m).

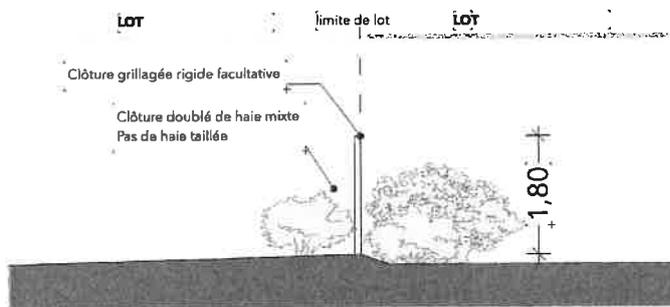
En absence de restanque en limite avec la voirie, les clôtures vers emprises publiques seront composée d'une clôture grillagée rigide - Se référer à l'annexe 2 pour les RAL



Les brise-vues, canis, ou toiles PVC ou faux tressage de pin synthétique sont INTERDITS.

Les grillages devront respecter la palette de polychromie en ANNEXE 2.

6.4 CLÔTURES ENTRE PARCELLES



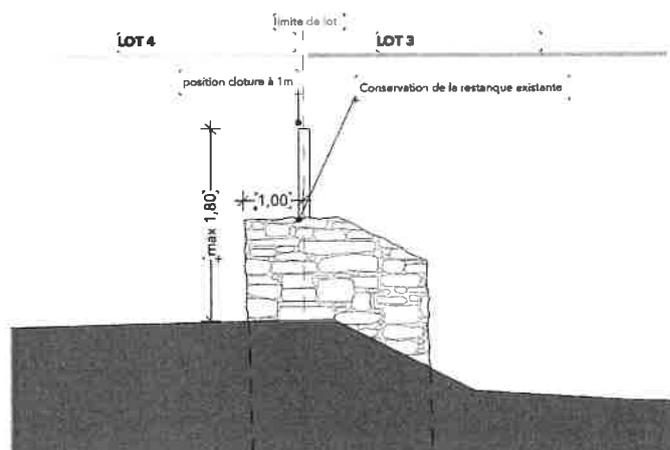
La clôture en limite des deux lots est facultative.

Le projet des clôtures doit faire partie intégrante du dossier de PC de la maison. Les clôtures grillagées seront composées d'un grillage et doublées de végétalisation sont recommandées par le PLU .

Des haies mixtes bocagères, associant arbustes caducs et persistants, champêtres et plus horticoles, à floraison et fructification seront plantées de part et d'autre de la clôture grillagée. Si un mur en pierre est monté , il pourra partiellement être visible.

Le mur de clôture en pierre sèches existant entre les lots 3 et 4 sera rénové et entretenu de part et d'autre par les futurs acquéreurs.

IMPORTANT : les murs de clôtures toute hauteur et mur bahut enduits ne sont PAS autorisés sauf bâtis en pierres locales selon les techniques traditionnelles



6.5 QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE : CONCEPTION ET MATÉRIAUX

Une bonne conception avec un volume compact sans décrochés inutiles et dont le dimensionnement des baies est judicieux, permet d'améliorer de 30% les performances énergétiques par rapport à la plupart des constructions... Une étude thermique est obligatoire et le justificatif est demandé au dépôt de PC, mais il est recommandé aux acquéreurs et aux maîtres d'œuvres d'être plus ambitieux.

Pistes pour la conception des futurs projets :

- Privilégier l'isolation par l'extérieur, plus performante, réduisant les possibilités de pont thermique et utilisant l'effet d'inertie des murs et dalles.
- Privilégier une production d'eau chaude sanitaire avec capteurs solaires.
- Limiter l'installation des climatiseurs au profit de dispositifs de rafraîchissement.

6.6 ÉCLAIRAGES

Les éclairages des lots doivent être discrets. Les luminaires doivent former un ensemble homogène, pour ce qui est des matériaux, du style, et de la couleur des éléments. Les luminaires extérieurs serviront à accentuer l'entrée, les caractères distinctifs, les allées, les parkings et les chemins. Ils ne devront pas être placés trop haut. L'intensité sera juste suffisante pour les véhicules et les piétons.

Tous les éclairages seront conçus de façon à éviter que les propriétés voisines ne soient éblouies par des sources lumineuses trop fortes.

Les illuminations nécessaires doivent être dirigées vers le bas et être juste assez fortes pour permettre la traversée des chemins en toute sécurité.

Dans la mesure du possible, l'éclairage indispensable sera intégré dans les éléments (dalles marches, rampes, bornes et bordures)

6.7 PARKINGS DES ESPACES PRIVATIFS NON CLOS PPNC

Afin d'assurer une harmonie et renforcer l'aspect paysager du lotissement, l'accès à la parcelle doit être réalisée de la manière suivante :

- Obligation d'un parking privatif non clos avec une largeur de 5,00 mètres, une longueur minimale de 5,00 m. Chaque parking doit permettre le stationnement de deux véhicules
- Le parking privatif non clos est obligatoirement ouvert sur le chemin d'accès commun. Ainsi les éléments du portail, s'il y en a un, doivent être situés avec un recul de cinq mètres minimum (5 m) de la limite de propriété.
- NB : Une pergola en métal ou bois auto-clavé pourra être prévue au-dessus du parking privatif non clos type « car port » et doit être OBLIGATOIREMENT détaillée au moment du permis de construire.
- Le parking privatif non clos sera A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR
- Les portillons et portails quand ils existent doivent être discrets et refléter le style architectural et les matériaux des autres éléments
- par ailleurs 2 places sont obligatoires par logement de SP >50m2

6.8 SIGNALÉTIQUE

Les panneaux de signalisation seront limités à l'identification des villas dans un style propre à l'architecture de chaque villa ainsi qu'aux plaques destinées aux professions libérales.

Tout autre panneau sera interdit, particulièrement les plaques de publicité professionnelle.

ANNEXE 1 : ENDUITS EXTERIEURS

FAÇADES

Nuances de teintes minérales
Enduit gratté fin

PAREXLANKO
ENDUIT A COLLE MORTIER



GRIS SOURIS G.30



GRIS FUME G.40



GRIS CENDRE G.50



TERRE D'ARGILE T.30



TERRE DE SABLE T.50



TERRE FEUTREE T.60



BEIGE T.80



BLANC CASSE G.20



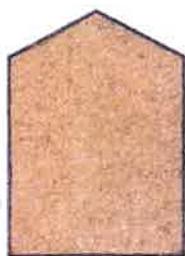
PIERRE V.10



GREGE T.10



SABLE CLAIR T.20



OCRE CLAIR O.70



BLANC CASSE G.20

ANNEXE 2 : COULEURS MENUISERIES

MENUISERIES

Tons de gris



Gris 7016 Texturé



Canon de Fusil



Gris Ardoise



Noir 2100 Sablé



Gris 2900 Sablé



Noir 2200 Sablé



Rai 8015 ou aspect Rouille



Métallique Argent



Gris Galet

ANNEXE 2 : Palette de couleurs menuiseries