

PA10 – Règlement

Modificatif n°1 juillet 2020

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 (m ²)	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'axe 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'ordonnement 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