

PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT *« LES PORTES D'AUGUSTA »*

Département de la Drôme
COMMUNE DE SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX
Lieudit « Chemin de l'Esperonnière »
Section ZI - Numéro 103

PA10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Etabli le

4 novembre 2013

Modifié le

Modif 1

31 mars 2014

Modif 2

30 septembre 2014

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Jean-Michel CATELINO
Maire
**VU POUR ETRE ANNEXE A MON
AVIS FAVORABLE DU
Le MAIRE :**

Maître d'ouvrage



Les Portes d'Augusta

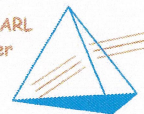
Espace Saint Martin
l'Occitan - Porte A
26200 MONTELIMAR
Tél : 04 75 50 60 60
Fax : 04 75 50 66 66

Concepteur



ORDRE DES
GÉOMETRES-EXPERTS
BUREAU PRINCIPAL
125, Chemin des Amandiers
84850 CAMARET SUR AYGUES
Tel 04 90 37 24 43 Fax 04 90 37 22 46

CABINET BETARD SELARL
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur Conseil
Urbaniste



BUREAU SECONDAIRE
Avenue Marcel Pagnol
84110 VAISON LA ROMAINE
Tel 04 90 65 50 49/ Fax 04 90 37 22 46



Axel COLLOT, architecte dplg

9, Rue du Ventoux - 84110 VAISON-LA-ROMAINE
Tél : 33(0)490 36 22 35-
Portable : +33(0)614 65 53 97
Fax : +33(0)490 36 38 64

16 DEC. 2014

N° DOSSIER	Etabli par	Vérifié par	Fichier
D12-111	BB		PA10 Règlement modifl.docx

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**SOMMAIRE**

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	6
1 - CHAMP D'APPLICATION :	6
2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE :	7
3 - DIVISION DE L'ENSEMBLE :	8
TITRE II - DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DE LA ZONE AUCE DU P.L.U.....	9
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.....	9
ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	9
ARTICLE II - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES.....	9
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	10
ARTICLE III - LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES ET ACCES	10
ARTICLE IV - LES CONDITIONS DE DESSERTE POUR LES RESEAUX PUBLICS.....	11
ARTICLE V - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	13
ARTICLE VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	14
ARTICLE VII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	14
ARTICLE VIII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.....	15
ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL DES SURFACES IMPERMEABILISEES	15
ARTICLE X - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE XI - ASPECT EXTERIEUR	16
a) La couverture.....	18
b) Les auvents, dépassées de toitures, treilles.....	18

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

c)	<i>Les enduits</i>	19
d)	<i>Les menuiseries</i>	19
e)	<i>La zinguerie</i>	19
ARTICLE XII - STATIONNEMENT DES VEHICULES		20
ARTICLE XIII - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS		21
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....		21
ARTICLE XIV - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....		21

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES****1 - CHAMP D'APPLICATION :**

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement « **LES PORTES D'AUGUSTA** » ci-après identifié. Son périmètre sera défini par l'arrêté pris par l'autorité administrative et les documents graphiques approuvés du dossier de Permis d'Aménager.

Ce règlement doit être rappelé par voie de reproduction intégrale, dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot. Il comprend, outre les règles d'urbanisme relatives à la zone AUcE du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX en vigueur, des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires.

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, il ne pourra être dérogé à ces prescriptions qu'en cas d'adaptations rendues nécessaires par la nature même du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront instruites par la Commune de SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX et décidées par l'autorité habilitée. Elles devront préalablement faire l'objet d'un avis motivé du Maire de la Commune, au nom de la Municipalité et des commissions locales compétentes.

Les colotis s'engagent, avant toute demande de modification dudit règlement, à solliciter pour avis l'architecte conseil du lotissement ou tout autre architecte de leur choix de manière à ce que les conséquences urbanistiques et architecturales de la modification sollicitée leurs soient présentées.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE :**

Le terrain est cadastré au plan de la commune de SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX, lieudit «Chemin de l'Espéronnière» section ZI numéro 103 pour une superficie arpentée de 34 647 m² obtenue par bornage périmétrique amiable réalisé par Monsieur BETARD Olivier, géomètre-expert à CAMARET-SUR-AIGUES, le 26 février 2013.

Le périmètre loti correspond à une partie du périmètre borné de la parcelle cadastrée section ZI numéro 103. Il confronte :

- au Nord : La parcelle ZI n° 103(p) propriété MARTIN
- à l'Est : La voie communale dite « Chemin de Piéjoux »
- au Sud : La parcelle BN n° 13 propriété MARCELAT
La parcelle BN n° 12 propriété des consorts VALLANTIN
La parcelle BN n° 11 propriété PREUKSCHAS
La parcelle BN n° 10 propriété des consorts ROSSI
La parcelle BN n° 9 propriété des consorts TAMPON
La parcelle BN n° 8 propriété CORBEL BARNOUIN
La parcelle BN n° 6 propriété CHANTALAT
La parcelle BN n° 135 propriété BESSON
La parcelle BN n° 134 propriété LONG
La parcelle BN n° 4 propriété ALBERT
- à l'Ouest : La parcelle BN n° 139 propriété BLANC
La parcelle BN n° 1 propriété FERRANDO
Le chemin rural n° 10 dit « de l'Espéronnière »

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle objet du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros de parcelles :

- à chacun des lots privatifs,
- aux voies et espaces libres communs,

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

3 - DIVISION DE L'ENSEMBLE :

La superficie lotie est de 34 647 m².

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition sont répartis comme suit :

a) Espaces communs de 9 113 m² répartis comme suit :

- Chaussée revêtue, Cheminements piétons, Trottoirs, Stationnements.....5 684 m²
- Espaces plantés ou laissés naturels3 429 m²

b) Terrains privés de 25 534 m²:

Les contenances des lots privés individuels réels seront précisément définis à la suite des bornages réalisés directement sur le terrain, sans que les limites figurées sur les plans joints au présent dossier soient opposables à quiconque.

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée aux terrains privés est effectuée, conformément aux documents graphiques ci-joints, en 41 lots numérotés de 1 à 41.

Les surfaces des lots sont définies à l'article V.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**TITRE II - DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DE LA ZONE AUCE DU P.L.U.****Nature de l'utilisation des sols – Caractère du lotissement**

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires à celle de la zone AUCE du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-Trois-Châteaux, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative, laquelle aura pour effet de leur conférer la même autorité, pour le lotissement en cause, que celles du Plan Local d'Urbanisme applicables à la totalité du lotissement.

A défaut d'approbation, elles seront, au contraire, réputées non écrites.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE I - Occupations et utilisations des sols interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisation des sols autres que celles indiquées dans l'Article II

ARTICLE II - Occupation et utilisations des sols admises

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les piscines et leurs locaux techniques ainsi que les constructions nécessaires aux équipements communs du lotissement.

A l'exception du lot 30 destiné à recevoir des logements de plain pieds facilement accessibles aux personnes âgées les constructions devront être réalisées sur vide sanitaire aéré, vidangeable et non transformable d'une hauteur minimum utile mesurée à partir du terrain naturel de :

- 0.50 m pour les lots 1 à 23, 26 à 29 et 31 à 41,
- 0.70 m, conformément aux prescriptions du PPRi, pour les lots 24 et 25.

Le contrôle du respect de cette règle relève de l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les demandes correspondantes devront donc comporter l'ensemble des éléments permettant de la vérifier.

Sur le lot 30, seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation affectées à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale tel qu'ils sont défini par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Ce lot comprendra 14 logements plain pieds au maximum.

Sur le lot 21, seront autorisés 7 logements groupés ou 6 terrains à bâtir.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE III - Les conditions de desserte par les voiries et accès****III - 1 -Les accès**

Le lotissement bénéficie d'un accès sur le chemin de l'Esperonnière et d'un accès sur le chemin de Piéjoux.

Les carrefours sur le chemin de l'Esperonnière et le chemin de Piéjoux seront aménagés par la commune dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial.

Les accès aux constructions se feront par le biais d'entrées charretières. Celles-ci seront non closes, dimensionnées et positionnées selon la pièce PA4. Chaque lot disposera d'une entrée charretière. Les entrées accolées devront être traitées de la même couleur et avec le même matériau. Les revêtements en pavés autobloquants sont interdits. Il est interdit de clore la limite séparative entre deux entrées charretières jumelées ou d'y positionner tout obstacle.

Cas particulier des lots 21 et 30 :

- Le lot 30 pourra bénéficier de deux accès véhicules. Les accès seront définis dans le cadre du permis de construire. L'accès principal sera obligatoirement situé au nord du lot, l'entrée et la sortie pourront être séparées. Un accès secondaire de secours pourra être créé coté sud.
- Lot 21 : les entrées charretières des constructions seront s'il y a lieu définies dans le cadre du permis de construire. Elles devront être réalisées de manière à ménager un recul de 5.00m entre la limite des espaces communs et le portail ou la porte du garage.

III - 2 -Les voiries

La voie principale du lotissement relie le chemin de l'Esperonnière au chemin de Piéjoux. Elle est à double sens, d'une largeur comprise entre 5.20 m et 5.00 m. Elle est longée par un cheminement doux piétons-cycles d'une largeur de 3.00 m.

La voie secondaire de desserte des lots Sud est à double sens de largeur 5.00 m pour permettre l'accès aux parkings sur les 2 axes Nord-Sud latéraux. Le tronçon compris entre les lots 25 et 17 est à sens unique avec une largeur de chaussée de 3.85 m.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**ARTICLE IV - Les conditions de desserte pour les réseaux publics.**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées, en souterrain, aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

IV - 1 - Alimentation en Eau Potable

L'alimentation en eau potable est assurée par une canalisation raccordée au réseau public. L'alimentation de chaque lot est assurée par un branchement pris sur la canalisation générale du lotissement. Chaque acquéreur du lot fera une demande de branchement à l'exploitant pour obtenir un compteur.

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'alimentation du lotissement est raccordé au réseau public.

IV - 2 - Eaux Usées

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Chaque lot devra se raccorder sur le tabouret de branchement laissé en attente en limite de propriété.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

IV - 3 - Eaux Pluviales

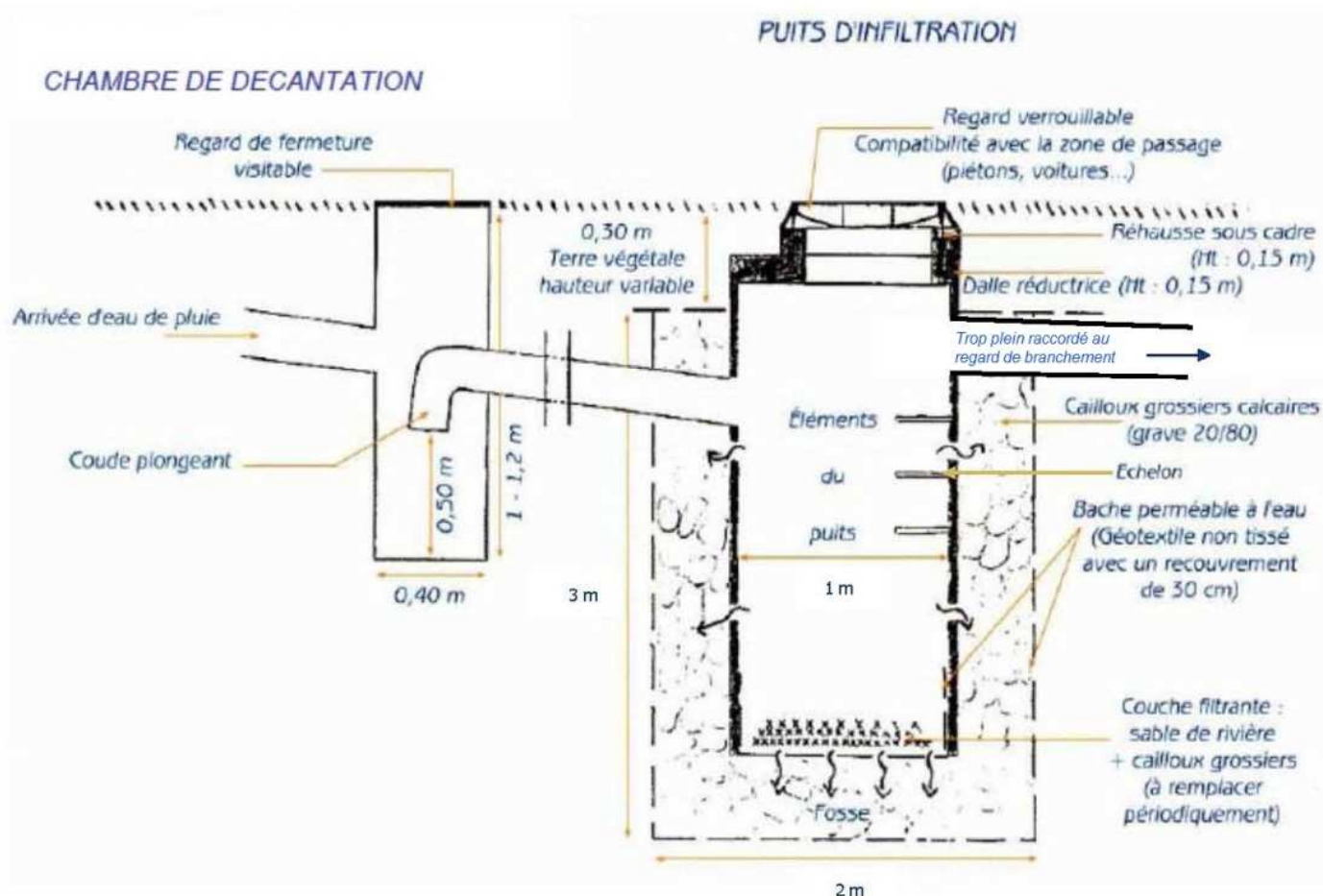
Tout projet devra respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation prescrit le 29 novembre 2002.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols de chaque lot (toitures, parkings,...) devront être stockées et infiltrées sur le lot par l'intermédiaire de puits d'infiltration à raison de, 6 puits pour le lot 30, 5 puits pour le lot 21 et un puits par logement sur les autres lots.

Les puits d'infiltration doivent être conformes au modèle ci-après.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Schéma de principe du puits d'infiltration



Le trop plein sera raccordé dans le tabouret de branchement laissé en attente en limite de propriété.

Les eaux pluviales ainsi canalisées sont dirigées dans un bassin de rétention avant rejet dans le réseau communal situé Chemin de l'Esperonnière. Le bassin de rétention et le réseau de collecte respectent les prescriptions du dossier de déclaration au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement pour les aménagements des espaces communs tel que prévus dans le permis d'aménager et les surfaces imperméabilisées autorisées sur chaque lot détaillées à l'Article IX.

Les remblais sont interdits sauf s'ils sont directement liés à des travaux autorisés.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**IV - 4 - Alimentation électrique**

Le réseau d'alimentation électrique sera souterrain, chaque lot bénéficie d'un branchement dans un coffret laissé en attente en limite de propriété. Le réseau basse tension interne à chaque lot doit être souterrain.

IV - 5 - Réseau de Télécommunication

Le Génie Civil du réseau de télécommunication est souterrain à partir du point de livraison de France Télécom et chaque lot bénéficie d'un branchement individuel dans un regard laissé en attente en limite de propriété. Le réseau de télécommunication interne à chaque lot doit être souterrain.

IV - 6 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera effectuée dans des containers individuels pour chaque logement.

ARTICLE V - Caractéristiques des terrains

Les superficies des lots sont données dans le tableau ci-après. Ces superficies sont indicatives et peuvent varier de 5 % par rapport au plan de vente définitif. En effet, elles sont définies précisément qu'après le bornage des lots effectué sur le terrain.

N° Lot	Superficie en m ²	N° Lot	Superficie en m ²
Lot 1	600.00	Lot 16	477.00
Lot 2	560.00	Lot 17	700.00
Lot 3	620.00	Lot 18	904.00
Lot 4	620.00	Lot 19	904.00
Lot 5	292.00	Lot 20	564.00
Lot 6	291.00	Lot 21	1 650.00
Lot 7	291.00	Lot 22	478.00
Lot 8	292.00	Lot 23	480.00
Lot 9	542.00	Lot 24	480.00
Lot 10	558.00	Lot 25	480.00
Lot 11	558.00	Lot 26	773.00
Lot 12	558.00	Lot 27	609.00
Lot 13	558.00	Lot 28	538.00
Lot 14	993.00	Lot 29	523.00
Lot 15	582.00	Lot 30	2 618.00

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

N° Lot	Superficie en m ²	N° Lot	Superficie en m ²
Lot 31	532.00	Lot 37	439.00
Lot 32	455.00	Lot 38	487.00
Lot 33	434.00	Lot 39	510.00
Lot 34	523.00	Lot 40	500.00
Lot 35	523.00	Lot 41	603.00
Lot 36	435.00	TOTAL	25 534.00

ARTICLE VI - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La pièce PA4 "Plan de composition" est seule applicable.

ARTICLE VII - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

L'implantation en limite séparative est possible selon les zones d'implantation définies dans la pièce PA4 "Plan de composition". A défaut, la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 4$).

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette peuvent être implantées en limite séparative sous trois conditions remplies concomitamment :

- L'annexe sera implantée dans les zones d'implantation définies dans la pièce PA4 « PLAN DE COMPOSITION »
- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7.00 mètres
- La hauteur en limite séparative ne sera pas supérieur à 3 mètres

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**ARTICLE VIII - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

ARTICLE IX - Emprise au sol des surfaces imperméabilisées

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées est répartie sur chaque lot selon le tableau ci-joint. Sont considérées comme surface imperméabilisées :

- L'emprise au sol des bâtiments
- Les plages des piscines
- Les surfaces de circulations revêtues en enrobé, en béton, en pavés, etc....

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à sa projection au sol y compris balcons, terrasses couvertes ou non.

N° Lot	Surface imperméabilisée (m ²)	N° Lot	Surface imperméabilisée (m ²)
Lot 1	200.00	Lot 22	200.00
Lot 2	200.00	Lot 23	200.00
Lot 3	200.00	Lot 24	200.00
Lot 4	200.00	Lot 25	200.00
Lot 5	170.00	Lot 26	250.00
Lot 6	170.00	Lot 27	200.00
Lot 7	170.00	Lot 28	200.00
Lot 8	170.00	Lot 29	200.00
Lot 9	200.00	Lot 30	1 700.00
Lot 10	200.00	Lot 31	200.00
Lot 11	200.00	Lot 32	200.00
Lot 12	200.00	Lot 33	200.00
Lot 13	200.00	Lot 34	200.00
Lot 14	300.00	Lot 35	200.00
Lot 15	200.00	Lot 36	200.00
Lot 16	200.00	Lot 37	200.00
Lot 17	250.00	Lot 38	200.00
Lot 18	300.00	Lot 39	200.00
Lot 19	300.00	Lot 40	200.00
Lot 20	200.00	Lot 41	300.00
Lot 21	1 380.00	TOTAL	11 260.00

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**ARTICLE X - Hauteur maximum des constructions**

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

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

Les hauteurs maximums des constructions dépendent des zones d'implantation qui figurent sur la pièce PA4 et de l'application de l'article VII :

- Modalités d'implantation Type 1
Hauteur maximum des constructions 7.00 m à l'égout, 9.00 m au faîtage. Selon les règles édictées par l'Article VII. La hauteur maximum de 9.00 m doit être minorée de 1.50 mètres en cas de toiture terrasse
- Modalités d'implantation de type 1b
Hauteur maximum des constructions 6.20 m en tout point du bâtiment.
- Modalités d'implantation Type 2
S'il s'agit de la construction principale, d'un garage ou d'une annexe non séparés de la construction principale. La hauteur maximum des constructions est limitée à 3.50 m à l'égout, 4.80 m au faîtage. La hauteur en limite séparative des annexes séparées de la construction principale est limitée à 3.00m
- Modalités d'implantation Type 3
Implantation possible uniquement de la piscine et de son local technique.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 m.

ARTICLE XI - Aspect extérieur

Les permis de construire seront obligatoirement soumis à l'avis de l'architecte conseil du Lotisseur Monsieur Axel COLLOT - 9, rue du Ventoux – 84110 Vaison-la-Romaine – Tél : 04.90.36.22.35 – mail : axel.collot@orange.fr

XI - 1 - Implantation des constructions

Afin d'optimiser au maximum l'ensoleillement et l'éclairage naturel, l'orientation du faîtage du volume principal des constructions et la répartition des volumes et leurs implantations devront respecter les prescriptions de l'architecte conseil. Les constructions seront implantées en respectant les zones d'implantation définies sur la pièce PA4.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**XI - 2 - Le parti architectural et la volumétrie des constructions**

Dans le cas de constructions traditionnelles, l'architecture des constructions doit présenter un plan et une volumétrie simple respectant les règles suivantes:

- Le volume principal sera identifiable, c'est un élément dominant en masse et hauteur, établi sur un plan simple, le rectangle sera privilégié car il facilite l'orientation sud des pièces principales.
- Deux à trois volumes secondaires pourront être ajoutés sur pignons ou façades. La disposition des différents corps de bâtiment sera hiérarchisée, les corps des bâtiments secondaires seront plus petits, de forme simple et généralement adossés au corps principal de manière à libérer au maximum la façade sud.
- Les volumes seront organisés pour éviter que les pentes des toitures se contrarient. Les toits à quatre pentes, qui dans la tradition régionale correspondent aux grandes bâtisses (bastides), sont à éviter en construction individuelle de dimension courante. Il est préférable de travailler sur un plan orthogonal offrant des toitures parallèles les unes aux autres voire perpendiculaires. Cela permettra par ailleurs d'optimiser l'implantation des volumes bâtis et de limiter les surfaces résiduelles inutilisables.

Il est souhaitable d'apporter au volume de base (plain-pied ou R+1) de modestes variations : décrochements en plan (volumes décalés) ou en hauteur (demi-étage). Il doit rester compact et simple.

La maison ne devra pas être posée sur son garage, il sera dans la mesure du possible intégré aux volumes secondaires des constructions.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières intégrant des systèmes d'énergies renouvelables, une architecture bioclimatique et/ou une architecture contemporaine, les prescriptions du présent article pourront être adaptées

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**XI - 3 -Les éléments architecturaux**

Les portails doivent être de forme simple, et pourront être en ferronnerie à barreaudage vertical. Ils devront être Les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région ou ne correspondant pas à leurs fonctions sont interdits :

- les assemblages de toitures de type lucarne,
- les ouvertures en toiture de type « tropézienne » qui éventrent la couverture,
- les balustres en pierre ou en plâtre.

a) *La couverture*

La pente des toitures des constructions de style régional sera comprise entre 25% et 35% Ces dernières seront couvertes de tuiles rondes ou canal mécaniques ou romanes de terre cuite nuancées dans les couleurs naturelles de la région. Si les débords de toiture sont fermés par une génoise la tradition nous dit qu'il faut prévoir autant de rang(s) que de niveau(x) soit 1 rang pour les volumes en simple rez-de-chaussée et deux rangs pour les volumes en R+1. Il sera cependant possible de prévoir deux rangs en simple rez-de-chaussée.

Les toitures végétalisées et les toits plats sont autorisés pour les constructions bioclimatiques ainsi que pour les constructions d'architecture contemporaine ou intégrant des systèmes d'énergies renouvelables.

b) *Les auvents, dépassées de toitures, treilles*

Les auvents sur terrasses devront être dimensionnés afin de ne pas obscurcir les pièces de séjour et favoriser l'ensoleillement hivernal.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**c) Les enduits**

Tous les éléments bâtis en parpaing ou en briques devront être enduits dès leur construction afin de les protéger et de les intégrer à leur environnement. L'enduit sera réalisé au mortier de chaux de finition lisse (gratté fin, frottassé). Les finitions grenues de type fouetté, jeté, projeté ou écrasé, trop salissantes et inesthétiques, sont proscrites. Les teintes trop réfléchissantes, trop intenses, violentes ou étrangères au caractère local sont proscrites.

Afin de souligner les baies principales, les encadrements et tableaux pourront être réalisés en badigeon ou en enduit dans un ton légèrement moins soutenu que l'enduit ou dans une teinte blanc cassé.

Le recours aux pierres de taille standard du commerce est interdit pour bâtir les chaînes d'angle des piédroits de baies ou des arrêtes de murs en maçonnerie de moellons. En revanche la pierre pré-taillée est admise pour réaliser des bâtiments entiers. Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduits sont interdits.

d) Les menuiseries

Les menuiseries des baies devront épouser la forme des percements ; les fenêtres en arcs surbaissés ou cintrés seront closes par des menuiseries de même profil.

e) La zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront de préférence en métal. Le PVC est toutefois autorisé.

XI - 4 - Les clôtures

Les demandes d'autorisation de clôtures seront intégrées dans le permis de construire de l'habitation.

Les clôtures devront respecter au maximum les éléments existants lorsqu'ils sont constitués d'un talus planté d'essences arbustives et arborescentes locales, d'un mur en pierres sèches et/ou d'une simple haie d'essence locale.

En limite séparative entre les lots et en limite séparative des espaces publics, des espaces communs et des parcelles extérieures à l'opération, les clôtures d'une hauteur maximum de 1.60 m. seront constituées soit par des panneaux rigides de couleur verte ou blanche soit par un mur bahut, de 0.40 m maximum de hauteur, surmonté de panneaux rigide ou d'un barreaudage vertical en fer forgé. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive. L'enduit du mur bahut devra impérativement être le même que celui de la construction et réalisé simultanément à celui de la construction. Un parement en pierre naturel pourra être admis après avis de l'architecte conseil.

La clôture nord des lots 1 à 14 sera obligatoirement doublée d'une haie vive.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**XI - 5 -Les haies végétales**

Les haies séparatives entre les parcelles et celles en limite avec le domaine public et les propriétés mitoyennes seront de type haies mixtes. Les haies constituées d'une seule essence sont interdites.

Elles seront composées d'un mélange d'essences traditionnellement plantées dans le secteur. Le choix se portera sur des végétaux en harmonie avec la palette végétale présente sur le territoire. On évitera les végétaux présentant des risques de propagation de pathologies phytosanitaires et ceux présentant un aspect rigide.

Ces haies mixtes pourront être agrémentées d'arbustes fleuris bien adaptés au milieu et au paysage environnant (seringats, rosiers grimpants,...).

XI - 6 -Les portails

Les portails doivent être de forme simple, et pourront être en ferronnerie à barreaudage vertical avec ou non des parties pleines.

ARTICLE XII - Stationnement des véhicules

A l'exception des lots 5, 6, 7, 8, 21 et 30, toutes les entrées charretières des lots seront aménagées de telle sorte que deux véhicules puissent stationner en dehors de l'emprise de la voie. Les entrées charretières des lots 5, 6, 7 et 8 ne comporteront qu'une place de stationnement.

L'emplacement des entrées charretières sera conforme à la pièce PA4.

Les stationnements du lot 30 et leurs accès devront être aménagés à l'intérieur du lot.

Les stationnements du lot 21 seront situés sur le lot. Ils pourront être constitués : soit par des entrées charretières indépendantes dans le cas d'un habitat en bande, soit par des places de parking en épis regroupés le long de la limite nord du lot.

Chaque lot doit comporter sur son assiette au minimum 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf s'il entre dans le domaine d'application de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme auquel cas il ne pourra être exigé plus d'une aire de stationnement par logement.

En dehors des entrées charretières, le lotissement comporte 34 places de stationnement réparties sur les espaces communs.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**ARTICLE XIII - Espaces libres, plantations**

30% minimum de la surface de chaque lot devra être végétalisée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE XIV - Possibilités maximales d'occupation des sols**

La constructibilité sera répartie conformément au tableau ci-après :

N° Lot	Surfaces plancher (m ²)	N° Lot	Surfaces plancher (m ²)
Lot 1	200.00	Lot 22	180.00
Lot 2	200.00	Lot 23	180.00
Lot 3	200.00	Lot 24	180.00
Lot 4	200.00	Lot 25	180.00
Lot 5	150.00	Lot 26	250.00
Lot 6	150.00	Lot 27	200.00
Lot 7	150.00	Lot 28	200.00
Lot 8	150.00	Lot 29	200.00
Lot 9	200.00	Lot 30	1 200.00
Lot 10	200.00	Lot 31	200.00
Lot 11	200.00	Lot 32	180.00
Lot 12	200.00	Lot 33	180.00
Lot 13	200.00	Lot 34	200.00
Lot 14	250.00	Lot 35	200.00
Lot 15	200.00	Lot 36	180.00
Lot 16	180.00	Lot 37	180.00
Lot 17	250.00	Lot 38	180.00
Lot 18	250.00	Lot 39	200.00
Lot 19	250.00	Lot 40	200.00
Lot 20	200.00	Lot 41	200.00
Lot 21	900.00	TOTAL	9 750.00

A Camaret-sur-Aigues,
Le 31 mars 2014

Le Concepteur :
Olivier BETARD

Géomètre Expert Foncier
125, Chemin des Amandiers
84850 Camaret-sur-Aigues

Le Demandeur :
SCI Les Portes d'Augusta
Espace Saint Martin
l'Occitan - Porte A
26200 Montélimar