

PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT *« LES PORTES D'AUGUSTA – LOT 21 »*

Département de la Drôme

COMMUNE DE SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX

Rue du Jeu de Maille

Section ZI - Numéro 236

PA10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Etabli le

21 juillet 2016

Modifié le



CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Maitre 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



CABINET BETARD SELARL

Géomètre Expert Foncier
Ingénieur Conseil
Urbaniste

Bureau principal

125, chemin des Amandiers
84450 CAMARET SUR AIGUES
T : 04 90 37 24 43 F : 04 90 37 22 46
M : cob84@wanadoo.fr

Bureau secondaire

Avenue Marcel Pagnol - BP 13
84110 VAISON LA ROMAINE
T : 04 90 85 50 49 F : 04 90 37 22 46



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



Axel COLLOT, architecte dplg
9, Rue du Ventoux
84110 VAISON-LA-ROMAINE
Tél : 04 90 36 22 35
Port : 06 14 65 53 97
Fax : 04 90 36 38 64

N° DOSSIER

D16-076 / D12-111

Etabli par

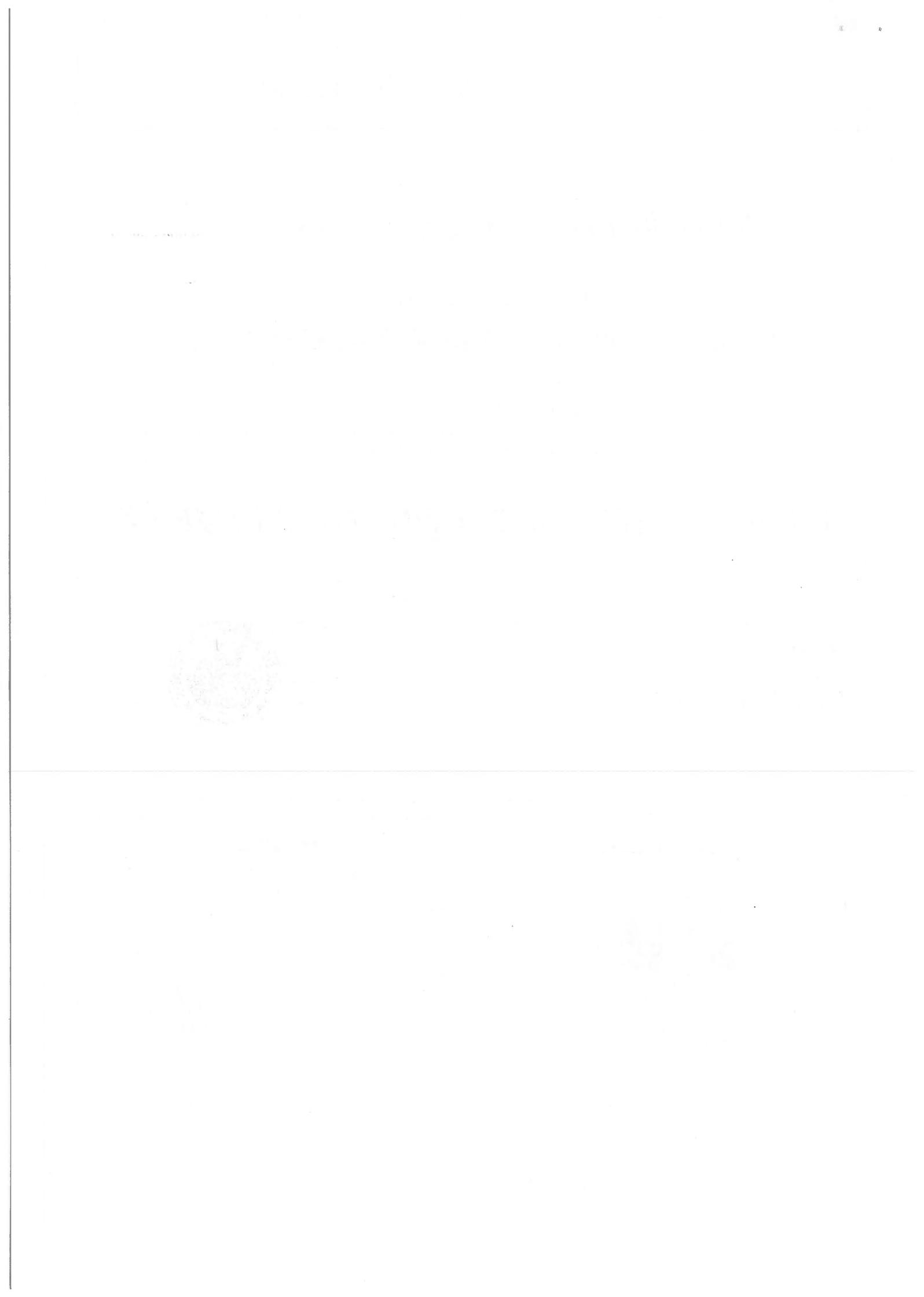
BB

Vérifié par

OB

Fichier

PA10 Règlement.docx



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	5
1 - CHAMP D'APPLICATION	5
2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE	5
3 - DIVISION DE L'ENSEMBLE	6
TITRE II - DISPOSITIONS SUBROGATOIRES A CELLES DE LA ZONE AUCE DU P.L.U.....	7
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.....	7
ARTICLE I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	7
ARTICLE II - OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES.....	7
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	7
ARTICLE III - LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIRIES ET ACCES	7
ARTICLE IV - LES CONDITIONS DE DESSERTE POUR LES RESEAUX PUBLICS.	8
ARTICLE V - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	10
ARTICLE VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	10
ARTICLE VII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	10
ARTICLE VIII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE	11
ARTICLE IX - EMPRISE AU SOL DES SURFACES IMPERMEABILISEES.....	11
ARTICLE X - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	12



REGLEMENT

ARTICLE XI - ASPECT EXTERIEUR.....	12
a) <i>La couverture.....</i>	<i>14</i>
b) <i>Les auvents, dépassées de toitures, treilles.....</i>	<i>14</i>
c) <i>Les enduits.....</i>	<i>14</i>
d) <i>Les menuiseries.....</i>	<i>14</i>
e) <i>La zinguerie.....</i>	<i>14</i>
ARTICLE XII - STATIONNEMENT DES VEHICULES	15
ARTICLE XIII - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.....	16
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	16
ARTICLE XIV - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS.....	16

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 – LOT 21** » 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 AUc du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX en vigueur, des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires.

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.

2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est cadastré au plan de la commune de SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX, lieudit «Chemin de l'Esperonnière» section ZI numéro 236 pour une superficie arpentée de 1 650 m² obtenue par bornage périmétrique amiable réalisé par Monsieur BETARD Olivier, géomètre-expert à CAMARET-SUR-AIGUES, le 26 février 2013 et le 21 février 2014.

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

au Nord :	La rue du Jeu de Maille propriété de l'ASL 'Les Portes d'Augusta »
à l'Est :	La parcelle ZI n° 235 propriété de la SCI « Les Portes d'Augusta »
au Sud :	La parcelle BN n° 8 propriété CORBEL BARNOUIN La parcelle BN n° 6 propriété CHANTALAT La parcelle BN n° 135 propriété BESSON
à l'Ouest :	La parcelle ZI n° 237 propriété de la SCI « Les Portes d'Augusta »

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 privés.

3 - DIVISION DE L'ENSEMBLE

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition sont répartis uniquement sur les 6 terrains privés pour une contenance de 1 650 m².

Les contenances des lots privés individuels réels seront précisément définies 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 6 lots numérotés de 21A à 21F.

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

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.

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 mètre.

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.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III - Les conditions de desserte par les voiries et accès

III - 1 - Les accès

Les accès aux constructions se feront par le biais d'entrées charretières par la rue du Jeu de Maille. 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.

REGLEMENT

III - 2 -Les voiries

Sans objet.

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 sur sa propriété.

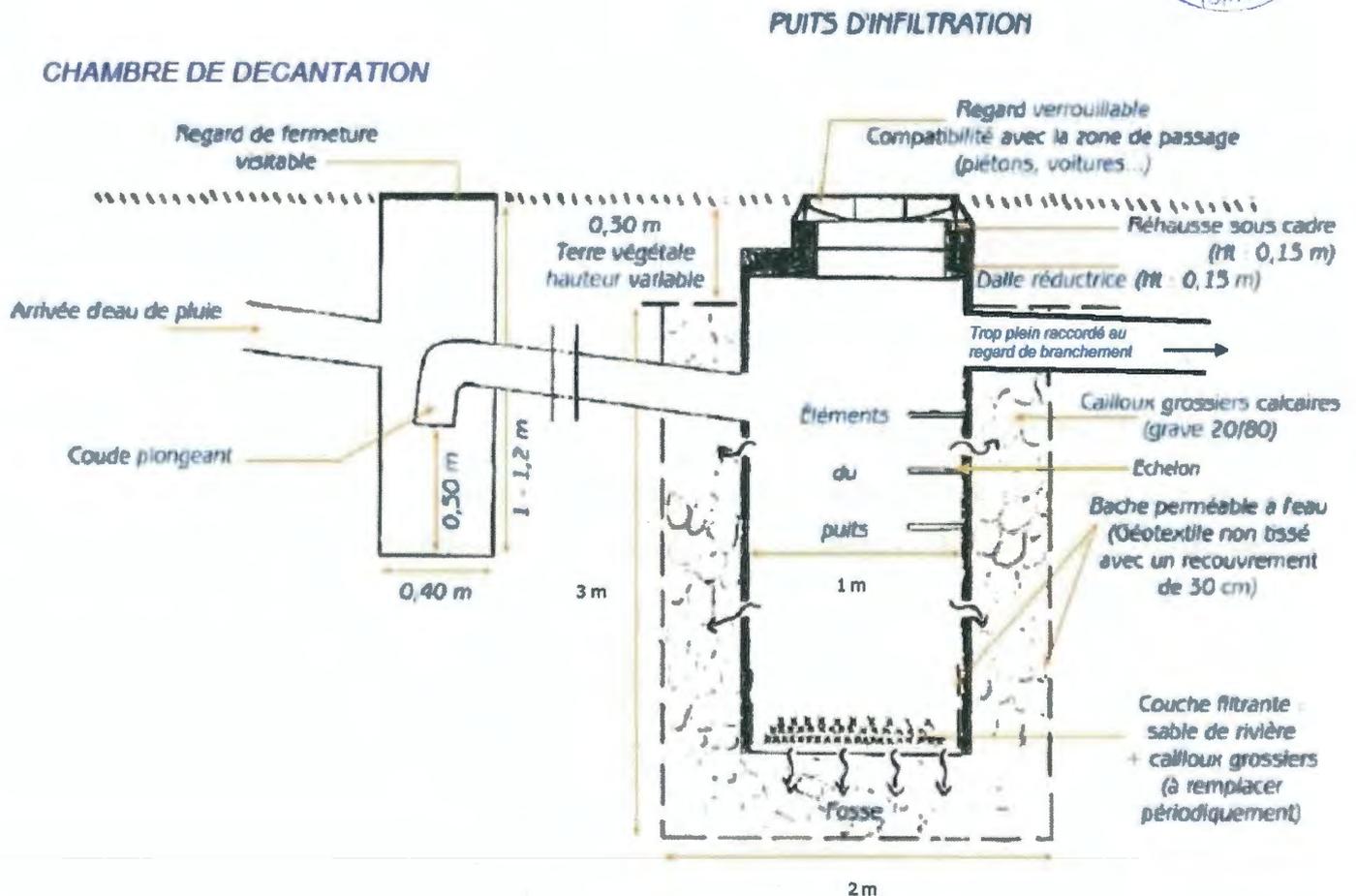
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

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 conforme au modèle ci-après.

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

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
Lot 21A	275.00
Lot 21B	275.00
Lot 21C	275.00
Lot 21D	275.00
Lot 21E	275.00
Lot 21F	275.00
TOTAL	1 650.00

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.

REGLEMENT

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.

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)
Lot 21A	200.00
Lot 21B	200.00
Lot 21C	200.00
Lot 21D	200.00
Lot 21E	200.00
Lot 21F	200.00
TOTAL	1 200.00

REGLEMENT

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 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

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.

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.

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.

REGLEMENT

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.

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.

REGLEMENT

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.

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

Les stationnements seront constitués par des entrées charretières indépendantes.

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.



REGLEMENT

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 (m²)
Lot 21A	150.00
Lot 21B	150.00
Lot 21C	150.00
Lot 21D	150.00
Lot 21E	150.00
Lot 21F	150.00
TOTAL	900.00

à Camaret-sur-Aigues,
Le 21 juillet 2016

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

