

PERMIS D'AMENAGER

LOTISSEMENT **« DOMAINE DE L'ORÉE »**

Département de la Drôme
COMMUNE DE SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX
Lieudit « Les Miegesolles »
Section BS - Numéro 159

PA10	REGLEMENT DU LOTISSEMENT
Etabli le	08/02/2021
Modifié le	17/03/2021

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES
REÇUES le - 1 AVR. 2021

Maître d'ouvrage



Les Portes d'Augusta

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

Concepteur



CABINET BETARD SELARL
Géomètre Expert Foncier
Ingénieur Conseil - Urbaniste
Expert près la Cour d'Appel de NÎMES

Tél : 04 90 37 24 43 email : secretariat@cabinet-betard.fr
Site : www.geometre-expert-betard.fr

Bureau principal
125, chemin des Amandiers
84850 CAMARET SUR AIGUES
Bureau secondaire
BP 13
84110 VAISON LA ROMAINE



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Axel COLLOT, architecte dplg
ACCS Architecture
9, Rue du Ventoux - 84110 VAISON-LA-ROMAINE
Tél : 33(0)490 36 22 35-
Portable : +33(0)614 65 53 97



N° DOSSIER	Etabli par	Vérifié par	Fichier
D20-082	BB		PA10 Règlement.docx

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**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 du sol soumises à conditions particulières	7
SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	9
ARTICLE III - Les conditions de desserte par les voiries et accès	9
ARTICLE IV - Les conditions de desserte par les réseaux publics.	9
ARTICLE V - Caractéristiques des terrains	11
ARTICLE VI - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
ARTICLE VII - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
ARTICLE VIII - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique	12
ARTICLE IX - Emprise au sol des surfaces imperméabilisées	12
ARTICLE X - Hauteur maximum des constructions	13
ARTICLE XI - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	13
<i>a) La couverture.....</i>	<i>14</i>
<i>b) Les auvents, dépassées de toitures, treilles.....</i>	<i>15</i>
<i>c) Les enduits</i>	<i>15</i>
<i>d) Les menuiseries.....</i>	<i>15</i>
<i>e) La zinguerie</i>	<i>16</i>
ARTICLE XII - Stationnement des véhicules	17
ARTICLE XIII - Espaces libres, plantations	17
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	18
ARTICLE XIV - Possibilités maximales d'occupation des sols	18

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 périmètre lotissement « **DOMAINE DE L'OREE** » 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.

2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est cadastré au plan de la commune de SAINT PAUL TROIS CHÂTEAUX, lieudit « Les Miegessolles » section BS numéro 159 pour une contenance cadastrale de 3ha 45a 70ca.

Le périmètre loti correspond à une partie du périmètre de la parcelle cadastrée section BS numéro 159. Il confronte :

- au Nord :

- La voie communale dite « Chemin de Chatillon » dont la limite sera définie par l'arrêté d'alignement pris par la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

- à l'Est :

- La parcelle non bâtie, BS n° 112, propriété de la Société AVIC DEVELOPPEMENT ;
- La parcelle bâtie, BS n° 111, propriété de M. et Mme GUILLEMOT Fabrice ;
- La parcelle bâtie, BS n° 110, propriété de M. et Mme KIM Jeffrey ;
- La parcelle bâtie, BS n° 102, propriété « Les copropriétaires » ;
- La parcelle non bâtie, BS n° 152, propriété « Les copropriétaires » ;
- La parcelle bâtie, BS n° 148, propriété « Les copropriétaires ».

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

- au Sud :

- La parcelle non bâtie, BS n° 121, propriété de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux ;
- La parcelle non bâtie, BS n° 138, propriété de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux.

- à l'Ouest :

- La parcelle non bâtie BS n° 160 « Mayre de Sainte Croix », propriété de la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux ;
- Les parcelles non bâties BS n° 159p1 et p2 issues de la division de la parcelle BS n° 159 propriétés de M. et Mme ROUX Gilbert ;
- La parcelle bâtie, BS n° 157, propriété des consorts ROUX.

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.

3 - DIVISION DE L'ENSEMBLE

La superficie lotie est de 22 764 m².

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

a) Espaces communs de 6 614 m² répartis comme suit

- Chaussée revêtue, Cheminements piétons, Trottoirs, Stationnements.....4 120 m²
- Espaces plantés ou laissés naturels2 494 m²

b) Terrains privatifs de 16 150 m²

Les contenances des lots privatifs 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 privatifs est effectuée, conformément aux documents graphiques ci-joints, en 28 lots numérotés de 1 à 28.

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.**

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, subrogatoires à celle de la zone AUCE et de la zone N 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.

Sont notamment interdits en aléa faible :

- La création ou l'aménagement de sous-sol en dessous de la cote de référence ;
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux ;
- Les remblais non liés aux opérations autorisées.

ARTICLE II - Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone AUCE 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.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation d'aléa faible, les constructions devront respecter les conditions énumérées ci-dessous :

- La superficie du garage individuel fermé sous la cote de référence ne dépassera pas 20 m² ;
- Le local technique des piscines ne dépassera pas 6 m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau ;
- La superficie des abris de jardin ou appentis ne dépassera pas 20 m² ;
- Les clôtures devront être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ;
- Le niveau des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) doit être situé au-dessus de la cote de référence, fixée 0,50 m au-dessus du terrain naturel, majorée d'au moins 0.20 m ;
- Ne pas créer d'ouvertures au niveau du plancher habitable sur les façades directement exposées au courant.

Les dossiers de demande de permis de construire devront comporter les éléments permettant d'apprécier la conformité du projet avec les cotes de référence.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Il est précisé que les lots situés en dehors de la zone d'aléa faible du Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas concernés par les dispositions énumérées ci-dessus

Dans les secteurs exposés à des risques naturels et/ou technologiques, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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 28, 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 définis par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme. Ce lot comprendra 6 logements au maximum dont, au minimum, 3 logements en plain-pied.

En zone N sont autorisés le bassin de rétention et ses ouvrages annexes.

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 direct sur le chemin de Chatillon au Nord et d'un accès possible après aménagement sur le chemin du Tubet au Sud.

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 qui devra être revêtu par un matériau poreux. 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.

Les portails seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

Cas particulier du lot 28 : Le ou les accès seront définis dans le cadre du permis de construire.

III - 2 -Les voiries

La voie principale du lotissement relie le chemin de Chatillon au chemin du Tubet. Elle est à double sens, d'une largeur de 5.00 m. Elle est longée par un trottoir de 1.55 m de large.

L'extrémité coté chemin du Tubet et celle de la voie secondaire desservant les lot 1 à 8 sont aménagées pour permettre le retournement des véhicules de secours.

La voie de desserte des lots 11 à 14 est en impasse d'une longueur inférieure à 30 mètres, elle est à double sens de largeur 5.00 m.

ARTICLE IV - Les conditions de desserte par 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.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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.

Toutes les constructions ou installations nouvelles devront évacuer les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols de chaque lot (toitures, parkings...) 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.

Les eaux pluviales ainsi canalisées sont dirigées dans un bassin de rétention avant rejet dans le réseau communal. 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.

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

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 indiqué par ORANGE 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

Pour chaque logement, à défaut d'une collecte située à l'emplacement proposé sur le Plan de composition PA4 et en accord avec le service gestionnaire, la collecte des ordures ménagères sera effectuée dans des containers individuels.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**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	1 127	Lot 15	652
Lot 2	932	Lot 16	481
Lot 3	778	Lot 17	496
Lot 4	813	Lot 18	518
Lot 5	667	Lot 19	512
Lot 6	640	Lot 20	440
Lot 7	998	Lot 21	529
Lot 8	670	Lot 22	488
Lot 9	462	Lot 23	350
Lot 10	456	Lot 24	324
Lot 11	426	Lot 25	300
Lot 12	465	Lot 26	300
Lot 13	458	Lot 27	564
Lot 14	429	Lot 28	875
		TOTAL	16 150 m²

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

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue conformément à la pièce PA4 "Plan de composition".

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue. Les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement seront implantés à 3 mètres minimum du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

Les constructions nécessaires aux services publics et les constructions d'intérêt général accueillant du public peuvent s'implanter à l'alignement du domaine public ou de la limite qui s'y substitue.

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.

VII - 1 - Règles générales

L'implantation en limite séparative est possible selon les zones d'implantation définies dans la pièce PA4 "Plan de composition". À 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 $d \geq 4$).

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**VII - 2 - Annexes de l'habitation**

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'excédera pas 7.00 mètres ;
- La hauteur en limite séparative ne sera pas supérieure 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 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	350	Lot 15	165
Lot 2	300	Lot 16	155
Lot 3	190	Lot 17	155
Lot 4	350	Lot 18	155
Lot 5	165	Lot 19	155
Lot 6	165	Lot 20	155
Lot 7	290	Lot 21	165
Lot 8	165	Lot 22	155
Lot 9	165	Lot 23	130
Lot 10	155	Lot 24	130
Lot 11	155	Lot 25	130
Lot 12	155	Lot 26	130
Lot 13	155	Lot 27	165
Lot 14	155	Lot 28	550
		TOTAL	5 410 m²

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 Type 2

S'il s'agit de la construction principale, d'un garage ou d'une annexe non séparée 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 3.00 m.

Les clôtures sont réglementées à l'article XI.

ARTICLE XI - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les permis de construire seront obligatoirement soumis à l'avis de l'architecte conseil du Lotisseur Monsieur Axel COLLOT - Architecte DPLG - ACCS Architecture - 9, rue du Ventoux – 84110 Vaison-la-Romaine – Tél : 04.90.36.22.35 – mail : axel@ACCSarchitecture.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 ;

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

- 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. 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.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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 fouettée, jetée, projetée ou écrasée, 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.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

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. La hauteur de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

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.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées devront être constituées d'un mur bahut enduit, d'une hauteur comprise entre 40 et 60 centimètres surmonté de panneaux rigides couleur gris anthracite ou d'un barreaudage vertical en fer forgé. L'enduit du mur bahut devra impérativement être le même que celui de la construction et sera réalisé simultanément à celui de la construction. Un parement en pierre naturel pourra être admis après avis de l'architecte conseil.

Les clôtures à l'alignement des zones d'espaces verts ou naturels, de longueur supérieure à 2.00 m, en limite des zones d'aléa inondation et en limite séparative entre les lots seront constituées par des panneaux rigides de couleur gris anthracite de hauteur maximum 1.80 m. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

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...).

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE XII - Stationnement des véhicules

A l'exception du lot 28, toutes les entrées charretières des lots seront aménagées de telle sorte que deux véhicules puissent stationner en dehors de l'emprise de la voie.

L'emplacement des entrées charretières sera conforme à la pièce PA4. L'usage de matériaux drainant est imposé pour l'implantation de places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.

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.

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce à raison d'une place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,

ARTICLE XIII - Espaces libres, plantations

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking pour les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100m².

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT**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	250	Lot 15	150
Lot 2	250	Lot 16	150
Lot 3	250	Lot 17	150
Lot 4	250	Lot 18	150
Lot 5	150	Lot 19	150
Lot 6	150	Lot 20	150
Lot 7	250	Lot 21	150
Lot 8	150	Lot 22	150
Lot 9	150	Lot 23	100
Lot 10	150	Lot 24	100
Lot 11	150	Lot 25	100
Lot 12	150	Lot 26	100
Lot 13	150	Lot 27	150
Lot 14	150	Lot 28	600
		TOTAL	4 950 m²

A Camaret-sur-Aigues,
Le 8 février 2021**Le Concepteur :**
Olivier BETARDGéomètre 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**L'architecte DPLG****Axel COLLOT**
ACCS Architecture
9, Rue du Ventoux
84110 Vaison-la-Romaine

ANNEXE

RÈGLEMENTS À INSÉRER AU PLU AU TITRE DU RISQUE INONDATION

1) Interdictions applicables à toutes les zones inondables

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par la crue,
- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création ou l'aménagement de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- les remblais non liés aux opérations autorisées.

2) Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2 et R3 et dans la zone rouge hachuré Rh, secteurs Rh1 et Rh2

La zone rouge correspond aux secteurs peu ou pas urbanisés quel que soit le niveau de l'aléa qui les affecte.

La zone rouge hachuré correspond aux secteurs du centre urbain, affectés par un aléa très fort, et aux secteurs des autres zones urbanisées affectées par un aléa fort ou très fort.

Dans les zones R et Rh du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition que les bâtiments ou ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques et implantation que de leur réalisation, ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, n'aggravent pas les risques et leurs effets et préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

2.1) Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3, Rh1 et Rh2

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- **La création, sous la côte de référence**, de construction à usage :
 - de garages individuels fermés ; la superficie ne dépassera pas 20m²
 - d'abris de jardins ou appentis ; la superficie ne dépassera pas 20m²
- **La création :**
 - De piscines : Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la côte de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
 - De clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - De constructions et d'installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours

d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- De parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- D'infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- **L'extension au sol des constructions à usage :**
 - D'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - Professionnel (artisanal, agricole, industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - D'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- **La surélévation des constructions existantes à usage :**
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole, industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques, sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques,...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.

2.2) Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3

- La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage, liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante si les conditions suivantes sont réunies :
 - aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable ailleurs,
 - le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole, hors élevage et bâtiments d'habitation. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

2.3) Peuvent être autorisés uniquement en secteur Rh1 et Rh2

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération.

2.4) Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes

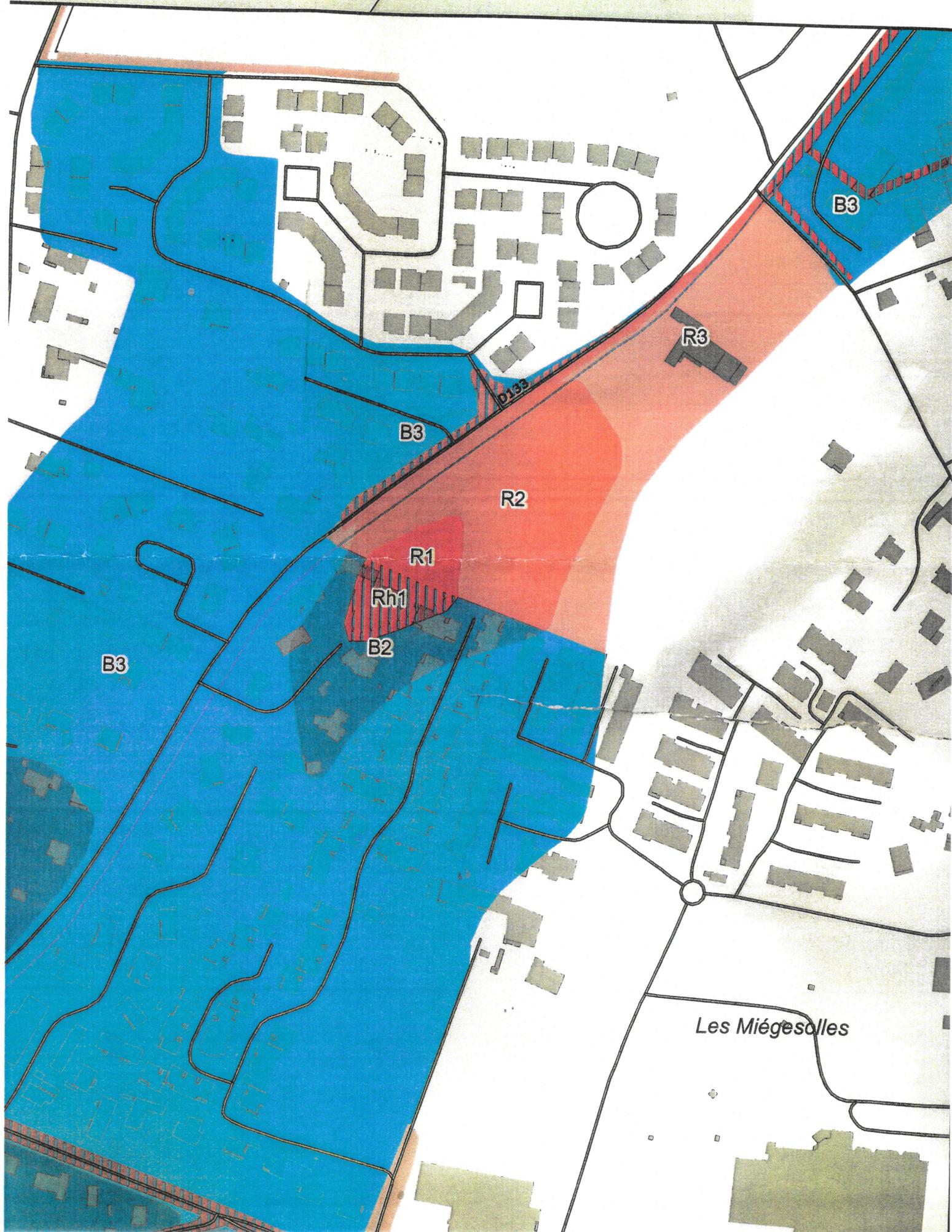
- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage en secteur R3, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

2.5) La cote de référence, dans les zones rouges et rouges hachuré, est fixée à :

- 0,70 m/TN en secteur R3,
- 1,20 m/TN en secteur R2 et Rh2,
- 2,30 m/TN en secteur R1 et Rh1.

Dans le secteur de la zone industrielle du Bois des lots, les cotes à prendre en compte figurent en regard des profils situés sur le plan de zonage réglementaire. En un lieu donné, la cote de référence sera calculée par interpolation linéaire entre les cotes lues sur deux profils successifs.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher, destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues, à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.



B3

R3

B3

R2

R1

Rh1

B2

B3

D135

Les Miégesolles