

PA10

DEPARTEMENT DE LA DROME

Commune d'Epinozue

Permis d'Aménager de 10 lots

REGLEMENT

I - DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, telles qu'elles sont définies au plan de composition du projet de Permis d'Aménager de 10 lots déposé.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'une autorisation administrative doit être obtenue préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

Pour permettre une harmonie d'architecture dans l'ensemble de l'opération, les demandes de permis de construire devront être validées avant le dépôt en mairie par l'aménageur, ST Promotion. Ce VISA sera nécessaire pour permettre la construction sur le lot et surtout pour permettre la vente du lot. Cette prestation est à la charge de l'acquéreur. Il devra contacter l'aménageur pour lui présenter son projet, il validera avec lui l'architecture, la position de la construction, les couleurs et type de crépis, la toiture et les menuiseries. Si le projet ne s'intègre pas correctement dans le programme d'aménagement d'ensemble, le VISA ne sera pas donné, la construction ne sera pas autorisée, la vente du lot ne pourra pas se faire.

2. Opposabilité et durée du règlement

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé intégralement dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet par l'autorité compétente.

Au-delà de dix ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir, les présentes règles cesseront de s'appliquer de plein droit, seules subsistant les règles du PLU approuvé.

3. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au Permis d'Aménager de 10 lots réalisé par ST Promotion sur le territoire de la Commune d'Epinozue.

La partie aménagée porte sur la propriété inscrite au Cadastre section AD n°521.

La superficie de l'aménagement est de 5 700 m² environ.

4. Adaptations mineures

Les dispositions du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



Ces adaptations seront examinées à chaque demande d'autorisation administrative.

5. Morcellement

Le lotissement réalisé par ST Promotion est composé de 10 lots constructibles numérotés de 1 à 10.

La superficie de chaque lot et la surface de plancher attribuée à chaque lot sont indiquées dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

* surface totale des lots constructibles	4 660 m ²
* surface totale des parties communes	1 040 m ²
<hr/>	5 700 m ²

N.B. : Les surfaces définitives seront précisées après le bornage et l'arpentage des lots. La forme des lots pourra être modifiée pour permettre des adaptations mineures.

II - REGLES DE CONSTRUCTION

Les lots concernant le Permis d'Aménager de 10 lots à la date du dépôt de la demande d'autorisation sont situés en zone 1AUb.

Le parcellaire est défini par le plan de composition PA4.

Les surfaces et la forme des lots ne seront définitives qu'après bornage des lots ; de plus, leur forme pourra être modifiée afin de permettre des adaptations mineures.

Dans le cas où plusieurs lots contigus seraient vendus à la même personne, cet acquéreur sera dispensé de respecter entre ses lots les distances édictées par le PLU mais devra pouvoir maintenir le nombre d'habitation prévu ; toutefois les règles par rapport aux autres lots, à la voie et aux propriétés voisines s'il y a lieu doivent respecter le PLU. Dans ce cas, l'ensemble des lots détenus par un seul propriétaire représenteront

une unité foncière unique au niveau de l'urbanisme et pourront faire l'objet d'un seul permis de construire.

Dans le cadre de ce Permis d'Aménager de 10 lots, les règles applicables à l'intérieur de cette opération sont celles du PLU de la Commune d'Epinouze annexées à ce règlement, complétées par le règlement suivant :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Seules sont autorisées dans le lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes : extensions, garages, dépendances, piscines et locaux techniques.

En tout état de cause les modes d'occupation et d'utilisation des sols doivent s'insérer dans le tissu pavillonnaire existant et il ne devra pas y avoir de nuisance ou de danger pour le voisinage et l'environnement immédiat.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.

A l'intérieur de ce lotissement, les constructions doivent respecter les règles d'implantation définies sur le plan de composition (zones non-clôturables, les zones non constructibles destinées à être plantées et les lignes d'implantation obligatoire d'une partie de la construction).

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faitage.

Il est préconisé que les constructions de même type (garage/garage ou villa/villa) implantées sur une même limite de propriété aient la même hauteur, les mêmes pentes de toit, les débords de toit, les mêmes tuiles



(type et couleur). Le second pétitionnaire, dans l'ordre chronologique de dépôt des permis de construire, tiendra compte des dimensions de la construction sur le lot contiguë et adapter sa construction.

Dispositions relatives aux clôtures

Sur les limites jouxtant la voie interne à l'opération les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur de 0m60 couvert d'un enduit gratté fin T60. Il sera surmonté d'une couvertine débordante et d'un grillage à maille soudée gris d'une hauteur de 1m00.

L'ensemble devra être continu et doublé d'une haie vive à l'intérieure du lot.

Les dispositifs en matière plastique ou PVC sont interdits.

Portails :

Quand les garages sont bâtis contre les espaces non clôturables, il n'est pas préconisé de portail.

Cependant, si ceux-ci devaient être posés, les portails des lots et les portes de garages devront être de coloris brun ou gris moyen à foncé (à titre d'exemple RAL 7039 ou 7030).

Les portails et porte de garage de couleur bois ou de ton vifs (couleurs saturées) sont interdits.

Les dispositifs en matière plastique ou PVC sont interdits

Ces portails auront une hauteur de 1m60 maximum. Ils seront rectangulaires de forme simple et le plus épuré possible. Les piliers auront une hauteur finie maximum de 1m60.

Dispositions relatives aux constructions

Aspect extérieur

NOTA. Le respect des règles suivantes est primordial pour l'harmonie générale de l'opération.

Volumétrie :

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre et ne pas dépasser un étage + comble sur rez-de-chaussée au maximum.

Façades :

L'enduit des constructions devra être choisi dans les références (Parex Lanko) suivantes : T80, T70, T50, T30, J39, O70, O10, G20

Les enduits seront de finition grattée ou lissée.

Les linteaux béton seront droits. Les cintres sont interdits.

Couvertures :

La couverture devra se faire avec des tuiles en terre cuite, de forme canal et modèle Ste foy Oméga 13 couleur rouge ou Vieux Toits. Les tuiles béton et les tuiles noires, rouge vif, jaune paille et brun foncé ou panachées sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles et aménagées ou végétalisées ne sont autorisées que :

- Sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- Ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes.

Plantations

Les lots 4 à 6 auront l'obligation de planter des arbres de haute tige sur leur limite nord. Ces plantations devront être suffisamment denses pour limiter la diffusion des poussières du silo vers les habitations (1 arbre pour le lot 4 et au moins 3 arbres pour les lots 5 et 6). Ces arbres devront avoir une hauteur à la plantation de 2m50 minimum. Il est préconisé des essences telles que le chêne vert tige, le troène du japon tige, le photinia tige, l'arbousier tige.

Au moins 10% de la superficie totale de chaque parcelle devra être végétalisée et traitée en aménagement paysager (enherbement, plantation). Les aires de stationnement revêtues et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Haies vives :



Les haies vives multi-essences sont **préconisées** dans ce lotissement.

Définition de la haie vive multi-essences :

La haie vive multi-essences est composée de différentes variétés (Lilas, Houx, Prunus, Tamaris, Laurier tain, Charmille...) qui permettent de créer un masque et une clôture agréable et discontinue.

La diversité des essences procure des changements de couleurs, de feuillages, des fleurs, des fruits...

Il est conseillé d'utiliser les espèces et variétés du pays, type champêtre et locales, bien adaptées au sol et au climat (penser aux besoins en eau et au risque de gel).

Exemples de haie vives multi-essences : (ces images ne sont pas contractuelles et la disposition des grillages et des haies ne respecte pas forcément le règlement de ce lotissement).



Les avantages de la haie vive multi-essences :

La résistance aux attaques de parasites est accrue compte tenu de la diversité des espèces.

L'apport de nourriture aux oiseaux, propice à leur venue autour de l'habitation. « Une maison où les oiseaux viennent est une maison où l'on se sent bien ».

La facilité de taille, au cas par cas, par variété, une année non l'autre, ou plus, sans la contrainte de tout faire en un week-end ou deux.

Le complément de la haie multi-essence, le **jardin nature** :

Un jardin nature vient compléter une haie multi-essence, par des arbres et autres plantations plus importantes sur un deuxième plan. Celles ci seront disposés pour permettre des masques importants sur des points de vue désagréables et des ouvertures sur les éléments ou paysage à mettre en valeur.

Le jardin nature prend un peu de place dans le lot, mais la surface du jardin à tondre prime-t-elle sur son agrément.

Exemple :

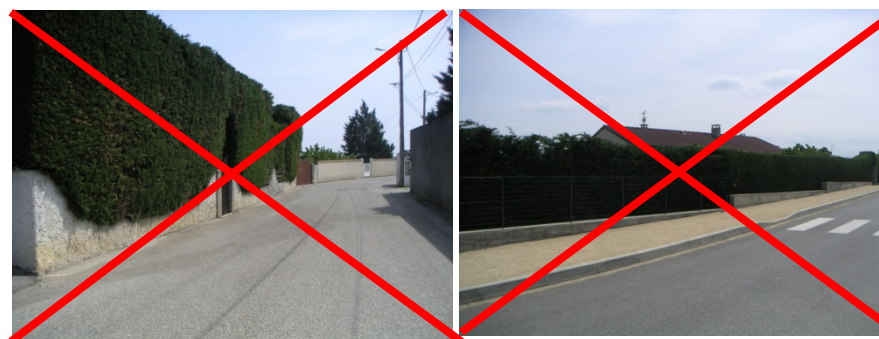


Les haies qu'il faut éviter :

La haie de cyprès ou de laurier taillée au carré est proscrite.

Elles sont monotones, cloisonnent et isolent les habitants.

La rigueur que demande l'entretien de ces haies, procure rapidement une contrainte d'entretien fastidieuse.



L'objectif de ce règlement est d'obtenir une qualité des aménagements privés qui seront réalisés dans ce lotissement. Cette qualité sera liée à l'unité des clôtures qui permettront un lien entre les différentes propriétés (même couleur et même hauteur), au choix des végétaux qui seront plantés (haie multi-essence et jardin nature), à l'architecture des habitations qui devront respecter une unité pour permettre un ensemble homogène (sens de faîtage, type de crépis et de tuiles...).

Cette qualité des espaces privés viendra compléter une qualité des espaces communs qui a été recherchée par l'aménageur et le concepteur de cette opération.

Le **respect des règles** définies ci-dessus est donc particulièrement important pour obtenir un cadre de vie agréable qui profitera à tous ses habitants.

construire en fonction de la nature des constructions et des superficies imperméabilisées.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès des lots devront être réalisés aux emplacements indiqués sur le plan de composition. Leurs dimensions minimales de 5 x 5 mètres devront être respectées mais pourront être agrandies selon les dimensions des garages.

Les zones d'accès indiqués sur le plan de composition seront des zones non clôturables. Les clôtures et portails devront être implantés à l'extérieur de ces zones.

Il est interdit de poser une clôture entre 2 accès non clôturables jumelés.

Desserte par les réseaux

Les acquéreurs doivent se raccorder sur les branchements installés dans chaque lot.

Ils devront gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle par la mise en place à leur charge d'un système d'infiltration adapté. Ces systèmes seront dimensionnés précisément dans le cadre des permis de



III - ANNEXE

TABLEAU DE REPARTITION

LOT	Superficie (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	375	200
2	455	200
3	560	200
4	530	200
5	510	200
6	530	200
7	500	200
8	370	200
9	440	200
10	390	200
Espaces communs	1040	
Total	5700	2000

Les surfaces des lots ne seront définitives qu'après bornage.

Fait à ANNONAY
Le 21 février 2022
Les Auteurs du Projet

