

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA10

Demandeur :
SCI LA SOIERIE

PROJET DE LOTISSEMENT
« LE MOULINAGE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Vu pour être annexé à mon
arrêté du 28 OCT. 2020

Le Maire de PIEGROS-LA-CLASTRE



SCP REMY et FAURE – Géomètres Experts Associés

20 Avenue de la Libération 26000 VALENCE Tel : 04.75.43.46.18 - Fax : 04.75.42.71.23 - E mail : REMYGLI@orange.fr
12 Cours de l'Esplanade 07000 PRIVAS Tel : 04.75.64.37.03 - Fax : 04.75.65.83.16 - E mail : remyfaure07@orange.fr
07500 GUILHERAND GRANGES Tel : 04.75.44.51.60

LOTISSEMENT

Vu pour être annexé à mon
arrêté du

~~20~~ OCT. 2020

Le Maire de PIEGROS-LA-CLASTRE

REGLEMENT

1 - DISPOSITIONS GENERALES – OBJET DU REGLEMENT –

En application des textes en vigueur, et des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **PIEGROS LA CLASTRE** le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains ci-dessous désignés, tels qu'ils sont décrits par ailleurs au plan de composition et de voirie du projet de lotissement déposé.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement situé sur la Commune de **PIEGROS LA CLASTRE** réalisé sur les parcelles cadastrées section AD n°304, n°309, n°443 et n°450 et AE n°246, n°248 et n°249, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

REGLES APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Actuellement le lotissement est situé en zone AUb du Plan Local d'Urbanisme.

Les règles communales sont définies au règlement de la zone correspondante de ce Plan Local d'Urbanisme et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

CAS DES REGLES PLUS RESTRICTIVES

Il est prévu le présent règlement pour compléter le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

ARCHITECTE CONSEIL

Dans un souci d'homogénéité des bâtiments à construire sur le site, il est imposé de consulter « l'Architecte Conseil » Monsieur David MARIAUD, situé à VALENCE, 136 avenue Victor HUGO.

Ce dernier doit valider tout permis de construire déposé dans le périmètre de l'opération.

2 - REGLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 1

Types d'occupation et d'utilisation du sol admis ou soumis à des conditions spéciales :

■ Sont autorisées les constructions à usage d'habitations et d'exercice de professions libérales, les commerces et artisanats, les hébergements hôteliers de type exclusif de gîtes ou chambres d'hôtes, leurs annexes, y compris les piscines, les murs de clôture, sous réserve que les ouvrages ou constructions envisagés n'aient pas pour effet d'entraver ou faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

■ Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

■ Les planchers des constructions d'habitation seront réalisés de manière à éviter toutes venues d'eau de ruissellement.

■ Chaque lot ne peut recevoir qu'un seul logement augmenté d'un éventuel gîte ou chambre d'hôtes, à l'exception du lot n°23 destiné à recevoir un ensemble de logements « seniors » et/ou « sociaux ».

■ L'opération devra permettre d'accueillir 10 logements pour personnes âgées et 4 logements en location sociale (OAP).

ARTICLE 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

■ Toute autre occupation ou utilisation du sol non indiquée dans l'article 1 est interdite.

ARTICLE 3

Accès et voirie :

■ L'accès au lotissement passe par le rond point situé au Sud du groupe scolaire.

■ La position des accès est fixée pour chaque lot sur le plan de composition et voirie. Les lots amont (n°1 à n°10) sont desservis obligatoirement par l'Est. La clôture sur chemin d'accès sera dans la continuité du bâti.

NB : l'accès fixé sur le plan d'utilisation des lots est l'accès préférentiel. Il peut éventuellement être déplacé dans la mesure où il n'oblige pas à modifier les structures prévues au programme des travaux. L'accès pourra être indépendant du parking privatif.

Tout déplacement d'accès devra recevoir l'accord du lotisseur.

ARTICLE 4

⇒ Desserte par les réseaux

Chaque construction doit obligatoirement être raccordée en souterrain aux branchements mis en place par le lotisseur en bordure de chaque lot, à savoir :

↳ Eau potable :

Chaque lot doit être raccordé au réseau existant ou mis en place dans le lotissement.

↳ Eaux usées domestiques :

Chaque lot doit être raccordé au réseau mis en place.

↳ Eaux usées non domestiques :

Voir l'article correspondant au PLU (Aub 9).

↳ Eaux pluviales :

*Les eaux pluviales des parties communes sont dirigées vers un ou plusieurs ouvrages d'infiltration et de stockage conformément à une étude hydrogéologique à réaliser.

*Les eaux pluviales de chaque construction sont dirigées vers un système d'infiltration construit sur les lots et à la charge de chaque acquéreur conformément à cette même étude hydrogéologique.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

↳ **Electricité :**

Il est réalisé en réseau souterrain conformément aux prescriptions du S.D.E.D.

↳ **Téléphone :**

Le réseau est réalisé en réseau souterrain conformément aux prescriptions de FRANCE TELECOM.

ARTICLE 5

⇒ **Surface et forme des parcelles :**

■ La forme des lots est dessinée sur le plan de composition.

Les limites séparatives pourront varier par rapport aux limites indiquées sur le plan, suivant les besoins, sans modification de la surface privative totale.

⇒ **Ablotissement :**

■ Plusieurs lots contigus pourront être acquis par un même propriétaire.

■ Dans ce cas, ces lots pourront être considérés comme n'en formant qu'un seul.

■ En outre les surfaces de plancher de ces lots pourront alors se cumuler.

ARTICLE 6

⇒ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à toute voirie publique.

⇒ **Implantation des constructions par rapport aux voies internes du lotissement :**

• Les constructions des lots 1 à 10 doivent être implantées pour leur partie principale sur l'alignement imposé à 3 mètres de leur limite Est. La clôture sur chemin d'accès sera dans la continuité du bâti. Un retrait de 3 ou 5 mètres par rapport à la voirie Ouest doit être respecté comme indiqué au plan de composition et de voirie.

• Pour les lots 1 à 5, la clôture sur rue non desservante sera constituée d'une haie variée et paysagère, doublée d'un grillage placé du côté intérieur avec un recul de 1.50 mètre.

• Les constructions des lots 11 à 20 doivent être implantées en retrait de 20m par rapport à l'axe du ruisseau de Blayne.

• Les constructions des lots 21 à 23 doivent être implantées en retrait de 3m par rapport à l'alignement de la voirie interne du lotissement.

ARTICLE 7

⇒ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du lotissement (hors voirie) :**

Constructions principales :

Sauf en cas d'implantation sur la limite séparative, la distance 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 3 mètres. Il est rappelé qu'une construction sur limite ne doit pas dépasser 20% de longueur totale de ladite limite.

Annexes à l'habitation :

Vu pour être annexé à mon
arrêté du 28 OCT. 2020
Le Maire de PIEGROS-LA-CLASTRE

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 deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 3.5 mètres.
- les croupes ne seront pas autorisées.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8

⇒ **Implantation des constructions sur un même lot :**

Non réglementé.

ARTICLE 9

⇒ **Emprise au sol :**

Non réglementé.

ARTICLE 10

⇒ **Définition :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment :

⇒ **Les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs maximales suivantes :**

- 7m en premier rang ou à l'égout de toiture
- 9m en deuxième rang ou hors tout.

⇒ **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** ne sont pas soumis à des hauteurs maximales.

⇒ **Clôture :**

■ Sur rue desservante des lots, il est autorisé un mur bahut de 0.60 mètre maximum de hauteur surmonté d'un grillage d'aspect barreaudage de couleur gris soutenu et d'une hauteur maximale de 1.20 mètre.

■ Sur rue non desservante des lots, seules les clôtures ajourées sans soubassement maçonné sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 1.80 mètre. Pour les lots n°1 à 10, la clôture sur rue non desservante sera constituée d'une haie variée et paysagère, doublée d'un grillage placé du côté intérieur avec un recul de 1.50 mètre.

■ Entre lots, en bordure d'espaces verts, de parkings communs et de chemins piétonniers, seules les clôtures ajourées sans soubassement maçonné sont autorisées. Leur hauteur est limitée à 1.80 mètre.

- Ces clôtures pourront être associées à une haie vive d'essences multiples.
- Dans la mesure du possible, ces clôtures seront mitoyennes.

ARTICLE 11

⇒ Voir l'article AUb 5 du PLU (Qualité urbaine architecturale environnementale et paysagère)

Vu pour être annexé à mon
arrêté du 28 OCT. 2020

Le Maire de PIEGROS-LA-CLASTRE

PA10/règlement

ARTICLE 12

⇒ Stationnement des véhicules :

- Les véhicules devront stationner à l'intérieur des lots sur des aires de stationnement privées. L'emplacement de ces aires est indicatif sur le plan PA4. Ils peuvent changer de place avec l'accord du maître d'œuvre.
- Construction à usage d'habitation : 1 aire de stationnement privée pour deux véhicules par logement créé. Cet espace présentera au minimum un carré de 5 mètres x 5 mètres à l'exception des lots n°1 à n°10 pour lesquels les stationnements privés seront longitudinaux et hors clôture.
- Constructions à usage de commerce et activités de service : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher, y compris dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants.
- Autres constructions : 1 place par tranche de 120m² de surface de plancher
- En aucun cas, le stationnement de véhicules ne devra gêner la libre circulation, notamment celle des véhicules de secours

⇒ Stationnement des PMR et cycles :

- Voir l'article AUb 7 du PLU

ARTICLE 13

⇒ Plantations et espaces libres :

- Les propriétaires ou occupants des lots devront traiter en espace vert les surfaces privatives qu'ils possèdent et non utilisées pour la construction ou le stationnement.
Les plantations seront d'essences locales aussi bien pour les haies que pour les arbres à hautes tiges.

ARTICLE 14

La superficie de plancher maximale autorisée pour le lotissement est de 5000 m². Cette superficie sera répartie entre les lots par le lotisseur.

Vu pour être annexé à mon
arrêté du 28 OCT. 2020
Le Maire de PIEGROS-LA-CLASTRE