

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 LOROL SUR DROME, 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 dénommé lotissement « **LES JARDINS D'ARMEL** » situé sur la Commune de LOROL SUR DROME réalisé sur les parcelles cadastrées section ZK n°40, n°41, n°47, n°460, n°462, n°523, n°525 et n°527 tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du dossier de demande d'autorisation de lotir.

REGLES APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Le lotissement est situé en zone AUa et UDa du Plan Local d'Urbanisme.

La zone AUa correspond à une zone à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

La zone UD correspond à une zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat et de densité faible.

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.

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, 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 planchers des constructions d'habitation seront réalisés à la côte du terrain naturel surélevée de 0,30 mètre minimum.

- Un seul logement par lot est autorisé pour tous les lots numérotés de 1 à 13.

Les lots 14 à 17 ne sont pas concernés par cette limitation.

- Les abris de jardins sont limités à 12m².

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 se fera par le chemin de Saint Pierre.

- Tous les lots auront un accès direct sur la voie interne du lotissement.

- La position des accès est fixée pour chaque lot sur le plan de composition et voirie.

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

↳ Eau potable :

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

Certains lots pourront être grevés de servitude de passage de canalisations.

↳ Eaux usées :

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

Certains lots pourront être grevés de servitude de passage de canalisations.

↳Eaux pluviales :

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

*Les eaux pluviales de chaque construction seront dirigées vers un système d'infiltration construit sur les lots et à la charge de chaque acquéreur suivant une étude hydrogéologique en cours d'étude. Un débit de fuite de 1.4 litre par seconde par lot sera autorisé vers le ou les ouvrages communs.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le collecteur d'eaux usées, ainsi que dans la rue, est rigoureusement interdit.

↳Electricité :

Il sera réalisé en réseau souterrain conformément aux prescriptions d'ErDF.

↳Téléphone :

Le réseau sera 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 seront 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 :

Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition et de voirie du dossier de lotir.

↳**Chemin de Saint Pierre** : toute construction devra être édifiée à 5 mètres de son alignement.

↳Voie privée du lotissement :

Les constructions pourront être édifiées le long des voies de desserte du lotissement.

Dans ce cas la hauteur sur voie sera limitée (voir article 10).

■Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

ARTICLE 7

⇒ **Implantation des constructions par rapport aux limites extérieures du lotissement**

↳ Toute construction devra être implantée conformément au plan de composition et de voirie du dossier de lotir.

⇒ **Implantation des constructions par rapport aux limites entre lots du lotissement :**

↳ Sauf indication contraire portée au plan de composition et de voirie, les constructions pourront être implantées soit sur limite soit à 4 mètres de la limite.

↳ Les piscines devront être implantées à 1mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE 8

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

Un distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9

⇒ **Emprise au sol :**

↳ non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR

⇒ Bâtiments

■ La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues). Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres pour les constructions principales des lots 1 à 9 et 14 à 17.

■ Cette hauteur est limitée à 3.50 mètres pour les constructions principales soit un rez de chaussée uniquement pour les lots 10 à 13.

■ La hauteur des bâtiments d'annexe est limitée à 3.50 mètres à l'égout du toit.

■ Dans le cas d'une construction implantée sur limite de lot, y compris en bordure de voirie, sa hauteur est limitée à 4 mètres hors tout sur limite. Cette hauteur est ramenée à 3,5m pour les annexes.

⇒ Murs et clôtures

■ Les murs de clôtures à l'alignement de la voie publique et de la voie interne du lotissement doivent être constitués de :

Murs bahuts de hauteur imposée à 0.70 mètre, enduits, finition grattée fin surmontés de grille ajourée ou pleine de hauteur imposée de 1.00 mètre.

■ Les clôtures en périphérie privée du lotissement et entre lots du lotissement :

Seules les clôtures en treillis soudés sont autorisées pour une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive d'essences multiples locales.

ARTICLE 11

⇒ Aspect extérieur des constructions et dominante architecturale : règles générales :

■ Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages naturels et urbains. Préalablement au dépôt du dossier, le permis de construire devra être présenté à L'Architecte conseil, Monsieur Pierre TRAVERSIER- Chemin Presles 07800 CHARMES SUR RHONE (Tél : 04 75 40 19 01) . Son avis devra être joint à la demande officielle du permis de construire.

ARTICLE 12

⇒ Stationnement des véhicules :

■ Les véhicules devront stationner sur les espaces communs prévus à cet effet ou à l'intérieur des lots sur des aires de stationnement privées dont le nombre est au minimum de 2 par logement.

En aucun cas, ce stationnement ne devra gêner la libre circulation, notamment celle des véhicules de secours et des pompiers.

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. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

■ Parties communes :

Le long de la voie principale du lotissement et en secteur de stationnements communs, sont prévus des espaces communs plantés de micocouliers, cyprès, lauriers, romarins, lavandes, cotoneasters, comme indiqué sur le plan de composition et voirie joint au présent dossier de lotir (pièce PA 4).

Il n'est pas prévu d'espaces de jeux.

ARTICLE 14

⇒ La superficie totale du présent lotissement est de 13641m² répartie entre les zones AUa pour 9024 m² et UDa pour 4617 m². Les lots 1 à 8 et 10 à 12 sont dans la zone AUa, ils représentent une superficie de 7732 m². Les lots 9 et 13 à 17 sont dans la zone UDa, ils représentent une superficie de 3291 m².

⇒ Il est fixé une superficie de plancher totale maximale de 3791m² répartie suivant le tableau ci-joint (223 m² par lot).

⇒ Cette superficie se répartie en 2453 m² en zone AUa soit 27% de la superficie du terrain et 1338 m² en zone UDa soit 29% de la superficie du terrain.

N° de lot	Surface de plancher maximale en m ²
1	223
2	223
3	223
4	223
5	223
6	223
7	223
8	223
9	223
10	223
11	223
12	223
13	223
14	223
15	223
16	223
17	223
TOTAL	3791

Article 15

⇒ Tenue générale du lotissement :

Les lots, les constructions, les espaces libres, les voies et les parties communes doivent être tenus constamment en excellent état de propreté, et d'entretien de manière à ce que l'aspect du lotissement ne s'en trouve pas altéré.

Les occupants du lotissement ou les propriétaires devront :

- Procéder à l'élagage des haies et des arbres en temps utile.
- Ne pas faire de dépôt de matériaux, ordures ou autres sur les lots, les voies et les parties communes. Seuls les matériaux de construction en cours d'utilisation peuvent être déposés sur le terrain des lots concernés, mais en aucun cas sur la voie desservant le lotissement.
- Ne pas modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, obstruer même partiellement et temporairement les caniveaux de la voie.
- Ne pas ouvrir sur le terrain de voies autres que celle prévues au plan masse du lotissement.

Article 16

A - Association syndicale des propriétaires :

L'association syndicale des propriétaires régie par les statuts annexés au présent dossier et dont tout propriétaire fera obligatoirement partie, assure la gestion et l'entretien de l'ensemble des équipements du lotissement y compris voies intérieures.

B - Adhésion à l'association syndicale des propriétaires :

Tout propriétaire d'un lot du lotissement fait obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires du lotissement, qui sera constituée.

La formation, l'objet, la dénomination et le siège de l'association syndicale font l'objet de statuts figurant au dossier de lotissement.

C - Responsabilité de l'entretien :

L'entretien des voies, espaces communs et réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'association syndicale des propriétaires, de l'ensemble des équipements. Cette prise en charge sera effectuée par la dite association, lors de la formation de l'association syndicale avec le premier acquéreur. La cession des parties communes par le lotisseur à l'association syndicale sera constatée par acte notarié.

D - Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement :

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

Le Maître d'Ouvrage, G Vialet