

Rappel aux règles du PLU : Zones U1 Saint Montan

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les constructions à usages d'habitation et leurs annexes

4. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :
Doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :
Organiser une infiltration sans nuisant sur les fonds voisins ou voiries publiques ou privées riveraines.
Si pas possible, les EP sont rejetés dans le réseaux public d'eaux pluviales.

Eaux usées :
Doivent être rejeté dans le réseaux public d'assainissement, même en cas de contre-pente. Il doit être traité dans un dispositif autonome et adapté à la nature géologique.
Si autres que domestique cela nécessite une demande préalable.

Électricité - Téléphone - Réseaux câblés :
Doivent être réalisé en souterrain.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Planter à au moins 4 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou des chemins privés en tenant lieu.
Les constructions devront être implantées à 12,5 m au moins de l'axe des routes départementales.
Le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble est ramené à 2 m,

7. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale le plus proche d'une limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieur à 4 m.

9. Emprise au sol des constructions

L'emprise totale ne devra pas excéder 40% et 50% pour les surfaces imperméabilisées, de la surface du terrain support des constructions.

10. Hauteur maximale des constructions

Limitée à 8 mètres au terrain naturel.

11. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Adaptation du terrain :
Constructions intégrées à la pente. Déblais et remblais limités. Enrochement interdit.

Façades :
Enduites, de types "traditionnels", talochées, grattées frottées fin.

Toitures :
Pentes à 30%. Génoises en gouttereau sont obligatoires

Couvertures de toitures :
Tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, sur tons rouge-brun.

Clôtures :
Clôtures en pierres existantes doivent être conservées, démolitions que pour faire une entrée ou une sortie.
Les nouvelles seront en pierres apparentes, d'une hauteur entre 1,5 et 1,8m. Pas de tuiles. Chaperons de mortier ou couvertures en pierres tolérées.

Annexes :
En harmonie avec le bâtiment principal.

12. Obligation en matière d'aires de stationnement

2 places par logements

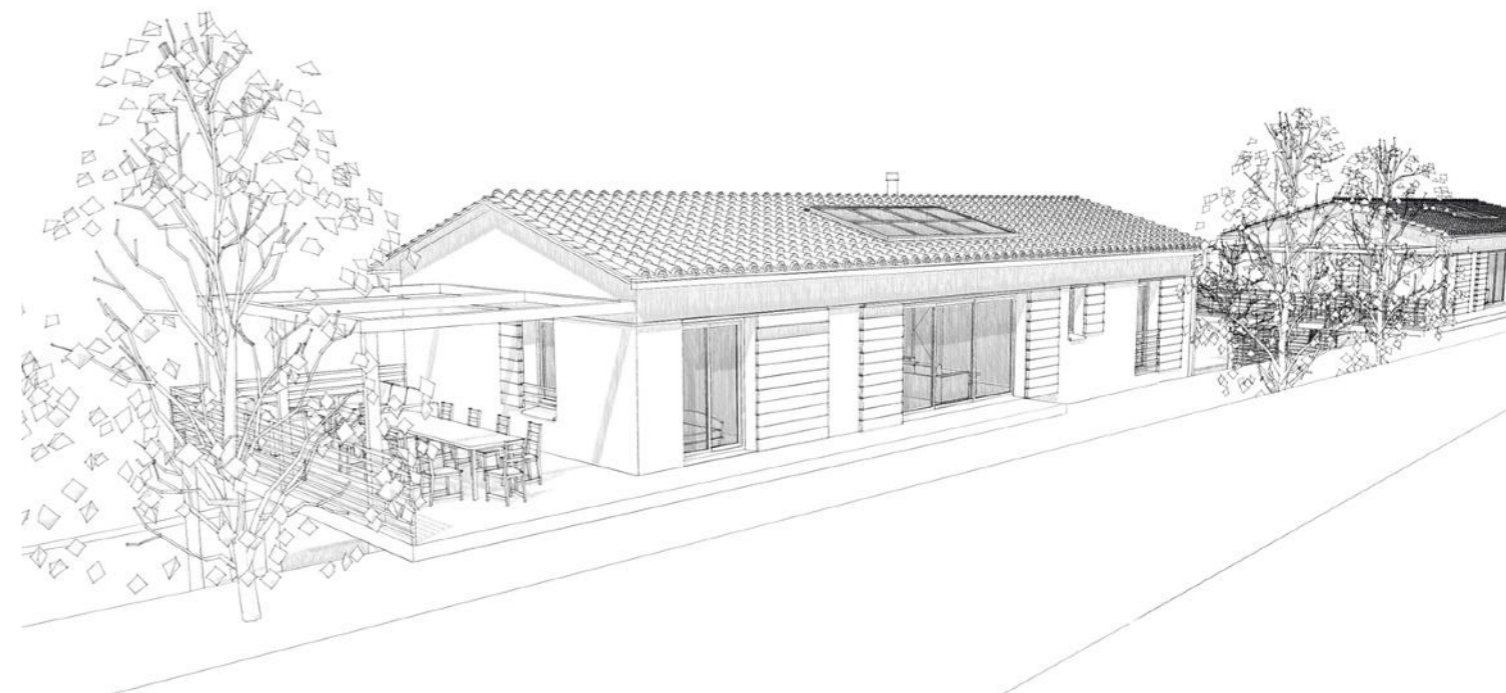
13. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Minimum 10 % de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés. Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de hautes tiges, à raison d'un arbre pour deux places de parking au moins. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Construction de 2 maisons individuelles "Le Dinieret"

1720 route des lieux
07220 Saint Montan



ATTENTION: ces plans ne sont pas des plans d'exécution, ils ne doivent en aucun cas être utilisés pour la réalisation des travaux les cotes sont données à titre indicatif, tous les dimensionnements sont à effectuer par un bureau d'études

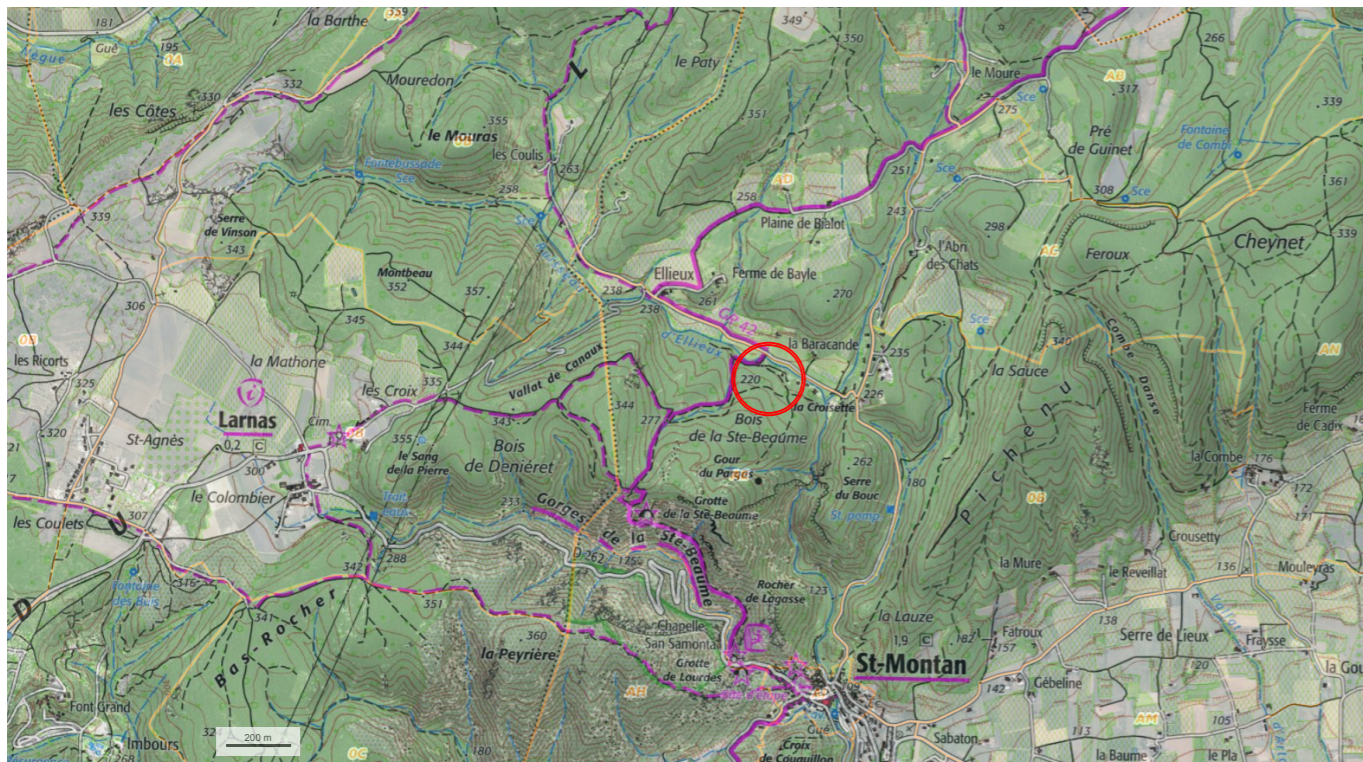
Adresse du site: "Le Dinieret" 1720 route des lieux 07220 Saint Montan		
Maître d'ouvrage : OZIL Pascale et Henriette 264 chemin de la ferme de Bayle 07220 Saint Montan	Bon pour accord MOA :	
Maître d'œuvre : Ecoarchi 349 Av. Salvador Allende 84500 BOLLENE contact@ecoarchi.fr		Signature et cachet de l'architecte :
Index : Parcelle : AE 105 Superficie : 12 185 m ²		Dossier Graphique : PC 01 _ Plan de situation PC 02 _ Plan de masse PC 03 _ Plan de Coupe PC 04 _ Notice Architecturale et Paysagère - Insertion PC 05 _ Plan des Façades PC 07/08 _ Photographies dans l'environnement proche et lointain
N° de plan: PC		N° de projet : 2210MONT Echelle(s) : Date : mercredi 14 décembre 2022
Contact : Luc PERRET		N° de tél contact : 04 90 51 10 01
Dessinée par : Manon Renouf		Email : luc@ecoarchi.fr



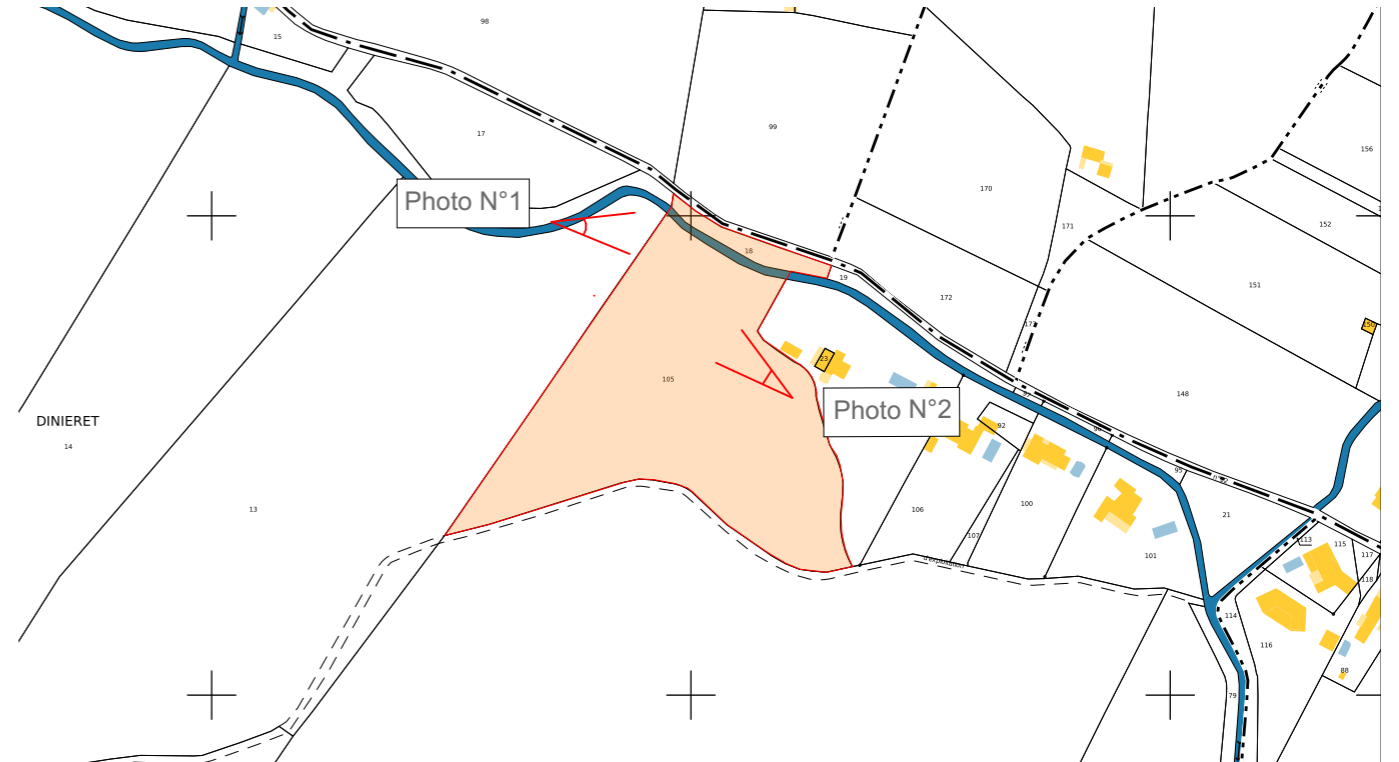
Photo N°1 PC7 environnement proche



Photo N°2 PC8 paysage lointain



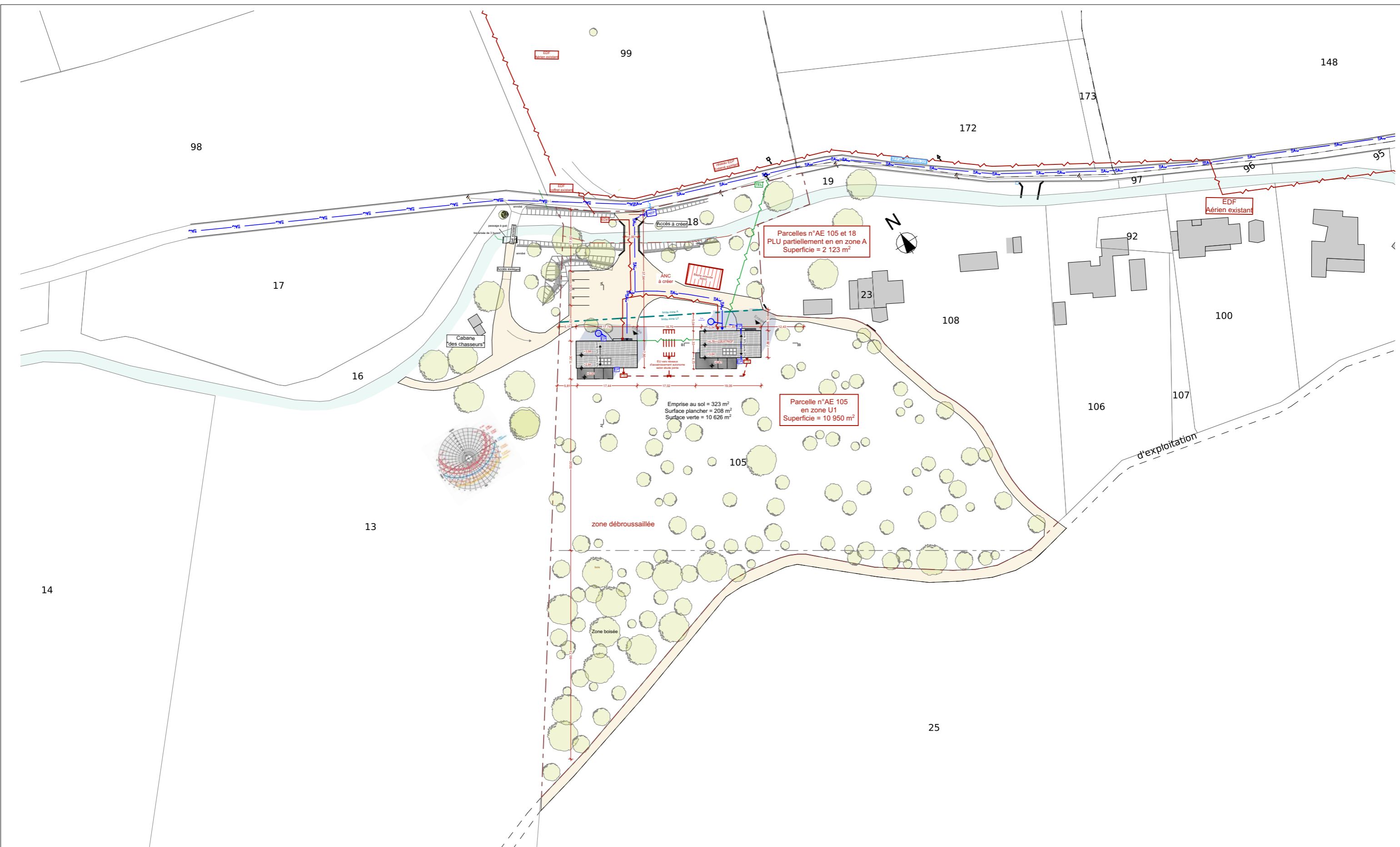
PC01 Plan de SITUATION



PC01 bis plan de la parcelle

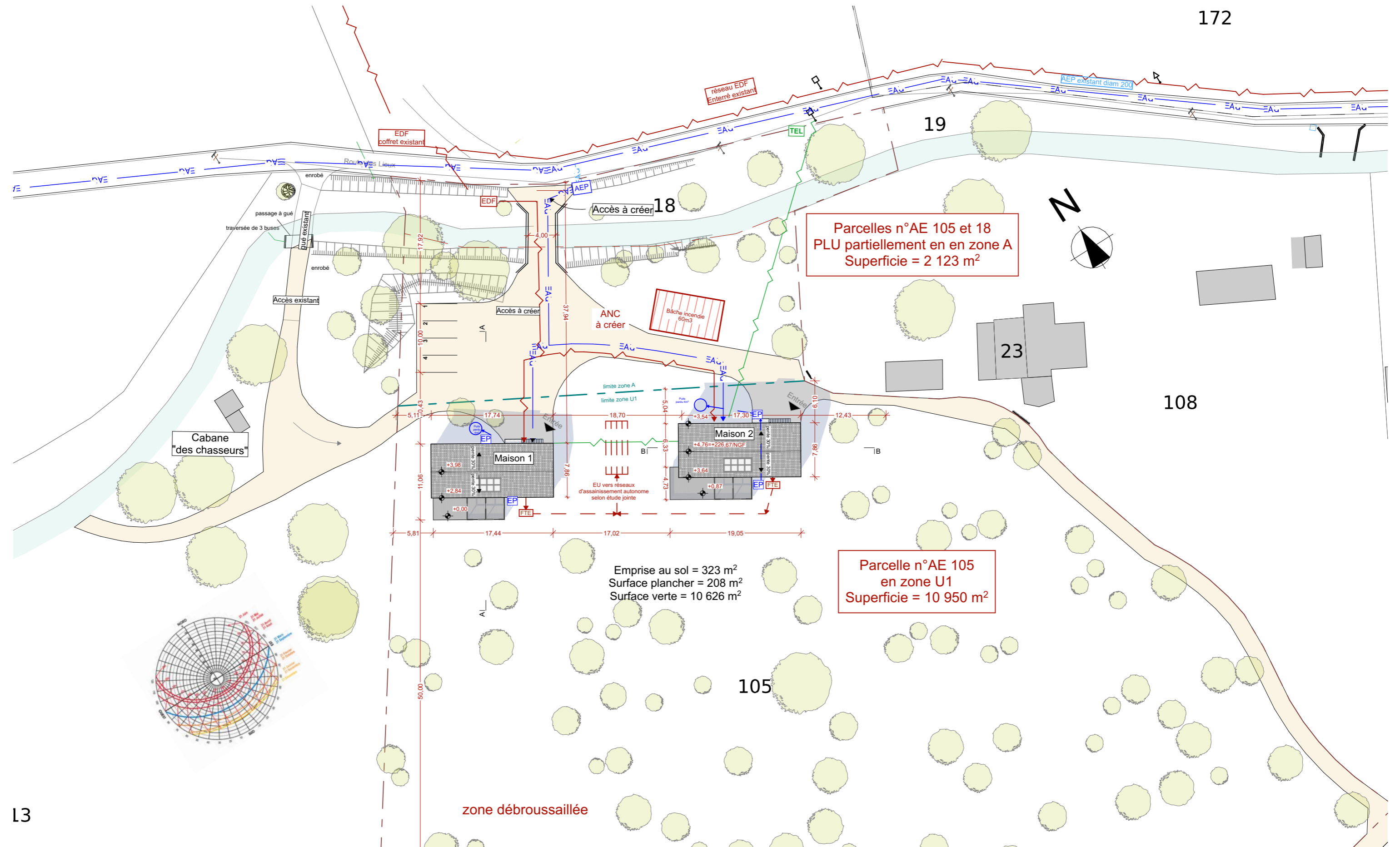
ATTENTION: ces plans ne sont pas des plans d'exécution, ils ne doivent en aucun cas être utilisés pour la réalisation des travaux les cotes sont données à titre indicatif, tous les dimensionnements sont à effectuer par un bureau d'études

Ouvrage : "Le Dinieret" 1720 route des lieux 07220 Saint Montan		Maître d'ouvrage: OZIL Pascale et Henriette 264 chemin de la ferme de Bayle 07220 Saint Montan		Bon pour accord MOA :		Maître d'œuvre : 349 av. Salvador Allende 84500 BOLLENE ecoarchi.fr		Signature et cachet de l'architecte :		Indice	Nom de changement	Date de l'édition
N° de plan: PC01	Titre: situation mercredi 14 décembre 2022	Echelle : 1:7,90	Format : A3	N° de projet : 2210MONT Dessinée par : Manon Renouf		Contact : Luc PERRET 04 90 51 10 01	Date : 14.12.22	Email : contact@ecoarchi.fr				
/Volumes/AGENCE/Clients/_Logement Collectif/2210 MONT st Montan Ozil/06_APD/2210MONT_ESQ_03 2022.pln												



ATTENTION: ces plans ne sont pas des plans d'exécution, ils ne doivent en aucun cas être utilisés pour la réalisation des travaux les cotes sont données à titre indicatif, tous les dimensionnements sont à effectuer par un bureau d'études

Ouvrage : "Le Dinieret" 1720 route des lieux 07220 Saint Montan		Maître d'ouvrage: OZIL Pascale et Henriette 264 chemin de la ferme de Bayle 07220 Saint Montan		Bon pour accord MOA :		Maître d'œuvre : 349 av. Salvador Allende 84500 BOLLENE ecoarchi.fr		Signature et cachet de l'architecte :		Indice	Nom de changement	Date de l'édition
N° de plan: PC02	Titre: Plan de masse réseaux 1/750 mercredi 14 décembre 2022	Echelle : 1:1000	Format : A3	N° de projet : 2210MONT Dessinée par : Manon Renouf	Contact : Luc PERRET 04 90 51 10 01		Date : 14.12.22	Email : contact@ecoarchi.fr				



L3

ATTENTION: ces plans ne sont pas des plans d'exécution, ils ne doivent en aucun cas être utilisés pour la réalisation des travaux les cotes sont données à titre indicatif, tous les dimensionnements sont à effectuer par un bureau d'études

Ouvrage : "Le Dinieret" 1720 route des lieux 07220 Saint Montan		Maître d'ouvrage: OZIL Pascale et Henriette 264 chemin de la ferme de Bayle 07220 Saint Montan	
N° de plan: PC02	Titre: Plan de masse 1/500 mercredi 14 décembre 2022	Echelle : 1:500	Format : A3
		N° de projet : 2210MONT	Dessinée par : Manon Renouf

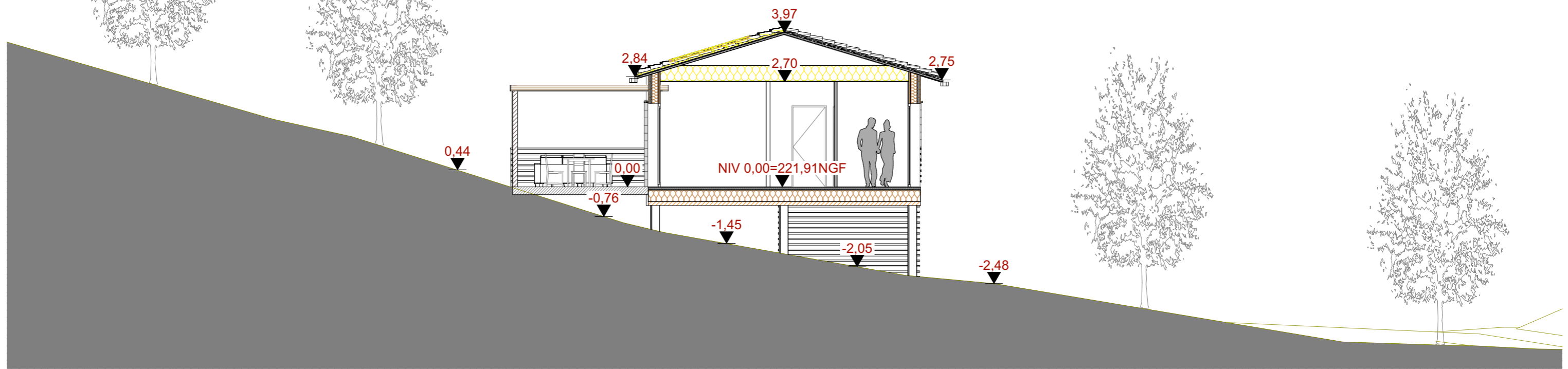
Bon pour accord MOA :		
Maître d'œuvre : 349 av. Salvador Allende 84500 BOLLENE		
Contact : Luc PERRET 04 90 51 10 01	Date : 14.12.22	Email : contact@ecoarchi.fr

Signature et cachet de l'architecte :

Indice	Nom de changement	Date de l'édition

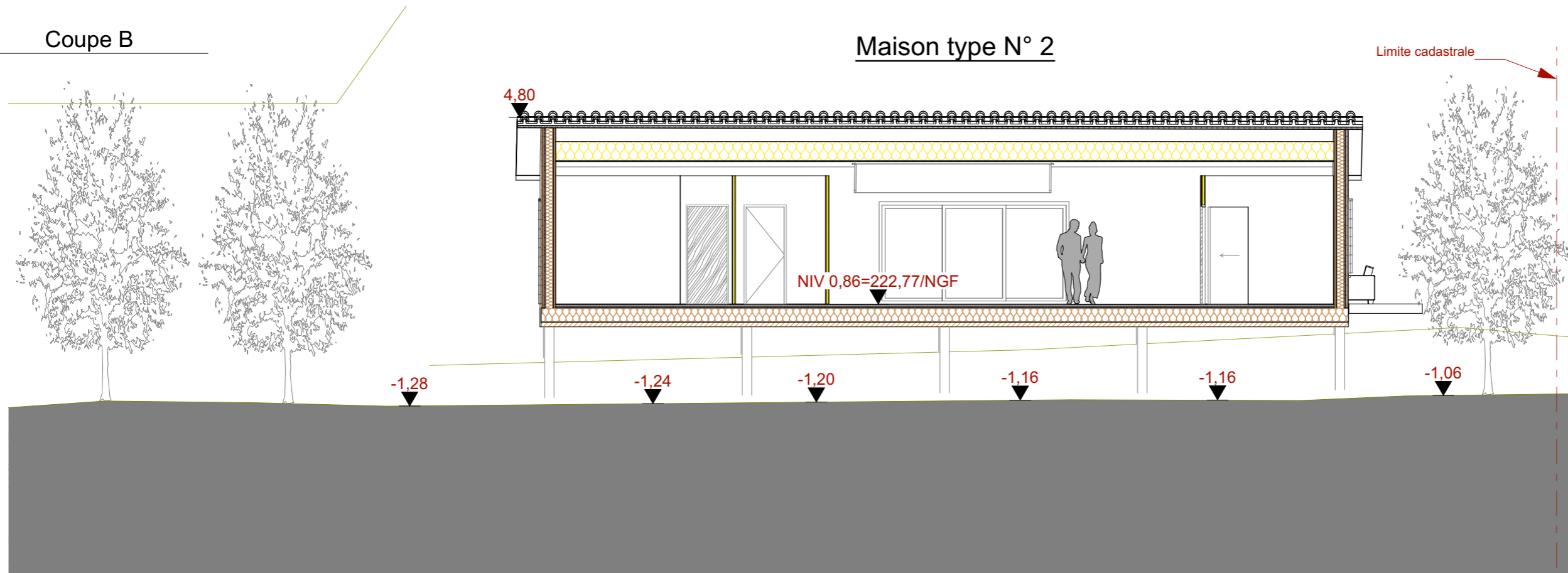
Coupe A

Maison type N° 1



Coupe B

Maison type N° 2



ATTENTION: ces plans ne sont pas des plans d'exécution, ils ne doivent en aucun cas être utilisés pour la réalisation des travaux les cotes sont données à titre indicatif, tous les dimensionnements sont à effectuer par un bureau d'études

Ouvrage : "Le Dinieret" 1720 route des lieux 07220 Saint Montan		Maître d'ouvrage: OZIL Pascale et Henriette 264 chemin de la ferme de Bayle 07220 Saint Montan			Bon pour accord MOA :		Maître d'œuvre : 349 av. Salvador Allende 84500 BOLLENE ecoarchi.fr		Signature et cachet de l'architecte :		Indice	Nom de changement	Date de l'édition
N° de plan: PC03	Titre: Coupes mercredi 14 décembre 2022	Echelle : 1:100	Format : A3	N° de projet : 2210MONT Dessinée par : Manon Renouf			Contact : Luc PERRET 04 90 51 10 01	Date : 14.12.22	Email : contact@ecoarchi.fr				
/Volumes/AGENCE/Clients/_Logement Collectif/2210 MONT st Montan Ozil/06_APD/2210MONT_ESQ_03 2022.pln													

NOTICE ARCHITECTURALE et PAYSAGERE

A) *Situation:* l'unité foncière regroupe les parcelles N° AE 105 et 18 Idéalement située à la sortie de Saint Montan route de Larnas sur le lieu dit « le Dinieret », le terrain est un ancien ensemble de parcelles boisées à usage de camping à la ferme, orientées au nord qui longent la route communale en cœur de vallon, proche du ruisseau dans la continuité d'habitats individuels diffus.

Un accès à gué existant, est actuellement possible sur la parcelle voisine N° 13 et sera conservé du côté de la cabane des chasseurs (le GR 42 y passe), utilisé pendant la durée du chantier puis sera doublé par un accès direct au dessus du ruisseau qui intégrera les viabilités présentes en limite de voirie (EDF et AEP).

Sur sa partie Nord il est en faible pente au dessus du ruisseau et comprend une zone plane dégagée pour recevoir un accès pompier et une citerne de 60m³. La zone Sud est boisée sur la partie haute et sera débroussaillée sur 50m au minimum autour des maisons.

La zone plane (zone agricole) accessible depuis la route communale, comprend le raccordement électrique ainsi que l'adduction d'eau potable et le raccord Telecom, aucun aménagement autre que l'accès ne sera réalisé. Un second accès est conservé sur la tranche Est par un chemin d'exploitation.

Sur la zone plus au sud en moyenne pente la végétation conservée est basse et variée. Une autorisation de défrichement a été déposée afin de s'assurer de la constructibilité de cette partie boisée.

B) La présente demande de permis de construire **s'inscrit dans une démarche écologique de nouvel habitat inclusif et partagé**, elle propose un projet exemplaire et écologique vers une nouvelle façon d'habiter et de sécuriser ce lieu. En effet le changement climatique et les nouvelles normes environnementales imposent à raison, une artificialisation réduite (voire nulle dans quelques années) des zones rurales et la conservation de la biodiversité. Les 2 logements proposés ont un impact positif sur leur environnement proche. DRAGA et la commune de Saint Montan sont précurseurs dans ces sujets et le dynamisme de l'Ardèche sur ces initiatives a été un élément déclencheur de cette présente demande de permis de construire.

Le PROJET: UN HABITAT REVERSIBLE - sans aucun impact sur l'environnement, à résultat négatif en terme de bilan carbone et à très fortes économies d'eau et d'énergie.

Orientées est-ouest, les 2 maisons individuelles passives en ossature bois sont implantées sur ce terrain alignées sur les courbes de niveaux. L'insertion paysagère est parfaite en continuité de la clairière d'accès qui comprend un retournement et une citerne incendie de 60m³.

Fondées sans aucun mouvement de terre, posées sur le rocher existant, chaque maison aura pour fondations des pieux vissés dans le sol et donnera en partie Sud sur une terrasse privative faisant l'objet d'un aménagement paysager soigné et poreux.

L'imperméabilisation est négative puisque les bâtiments sont sur pilotis et que les terrasses bois sont ajourées: les eaux pluviales récoltées dans des cuves sont utilisées en eaux grises pour l'arrosage et les sanitaires, le surplus d'EP sera stocké puis infiltré dans des puits perdus selon l'étude de ruissellement jointe 4m³ par maison.

La puissance électrique sera réduite à 6kW pour une maison de 108m² puisque des équipements ultra-performants et économes ainsi qu'un chauffage d'appoint au bois limitera les déperditions et les consommations. Des bornes de recharges véhicules seront mises à disposition tirant leur puissance en complément de panneaux solaires photovoltaïques intégrés dans les toitures.

Les couvertures sont en tuiles à deux pans pour respecter le PLU de St Montan, leurs débords se feront en rives bois pour la protection solaire et le confort d'été ainsi que la protection des murs. Des châssis de toit permettent un apport de lumière naturelle ainsi qu'une sur-ventilation nocturne. les enduits en finition à la chaux talochée fin de type G20 sable de pays. Les menuiseries seront en bois /alu mixtes à triple-vitrage très hautes performances thermique et solaire.

ANC: L'assainissement sera individuel conformément à l'étude jointe.



ATTENTION: ces plans ne sont pas des plans d'exécution, ils ne doivent en aucun cas être utilisés pour la réalisation des travaux les cotes sont données à titre indicatif, tous les dimensionnements sont à effectuer par un bureau d'études

Ouvrage : "Le Dinieret" 1720 route des lieux 07220 Saint Montan		Maître d'ouvrage: OZIL Pascale et Henriette 264 chemin de la ferme de Bayle 07220 Saint Montan		Bon pour accord MOA :		Maître d'œuvre : 349 av. Salvador Allende 84500 BOLLENE 		Signature et cachet de l'architecte :		Indice	Nom de changement	Date de l'édition
N° de plan: PC04		Titre: Notice et Insertion mercredi 14 décembre 2022		Echelle :		Format : A3		N° de projet : 2210MONT Dessinée par : Manon Renouf				
Contact : Luc PERRET 04 90 51 10 01		Date : 14.12.22		Email : contact@ecoarchi.fr								
/Volumes/AGENCE/Clients/_Logement Collectif/2210 MONT st Montan Ozil/06_APD/2210MONT_ESQ_03 2022.pln												

Façade Est



Façade Sud

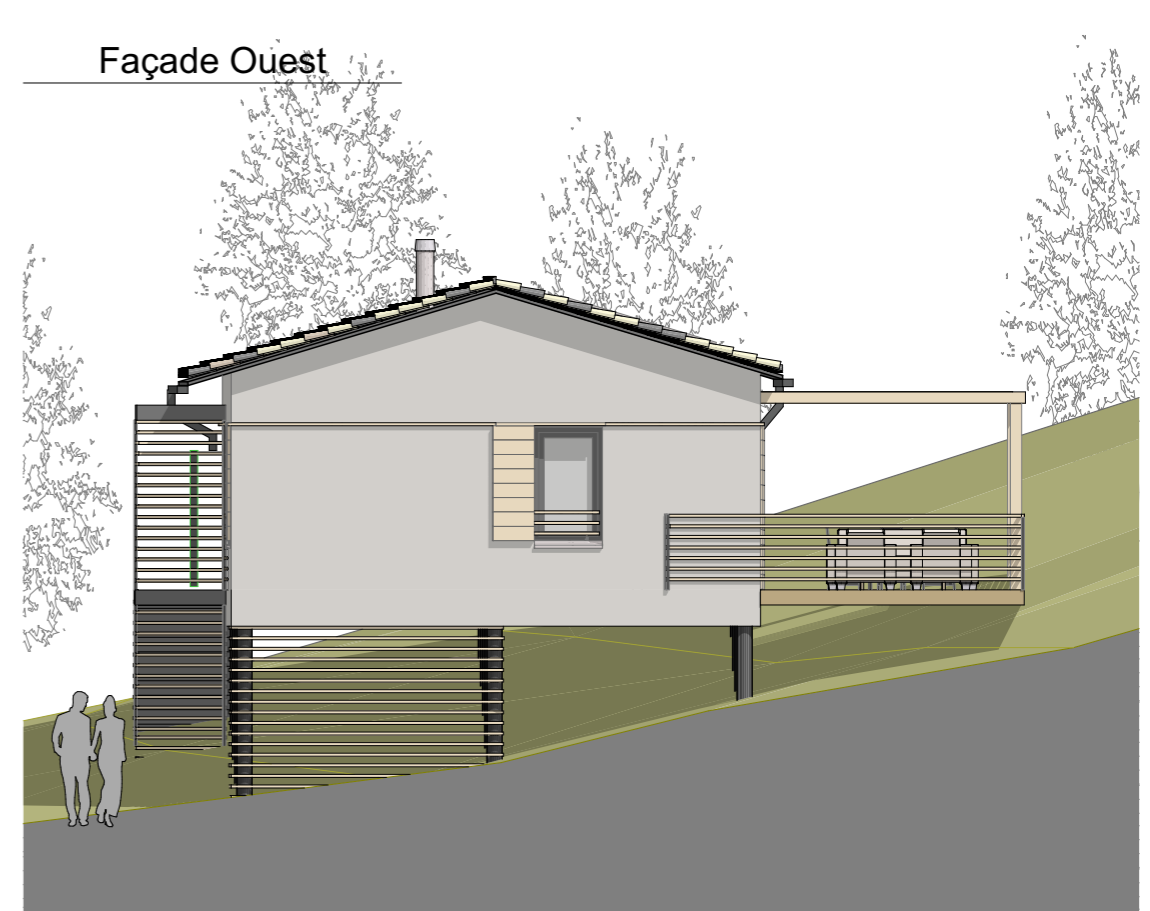


Maison N°1


Façade Nord



Façade Ouest



ATTENTION: ces plans ne sont pas des plans d'exécution, ils ne doivent en aucun cas être utilisés pour la réalisation des travaux les cotes sont données à titre indicatif, tous les dimensionnements sont à effectuer par un bureau d'études

Ouvrage : "Le Dinieret" 1720 route des lieux 07220 Saint Montan		Maître d'ouvrage: OZIL Pascale et Henriette 264 chemin de la ferme de Bayle 07220 Saint Montan			Bon pour accord MOA :		Maître d'œuvre : 349 av. Salvador Allende 84500 BOLLENE 		Signature et cachet de l'architecte :		Indice	Nom de changement	Date de l'édition
N° de plan: PC06	Titre: Façades mercredi 14 décembre 2022	Echelle : 1:100	Format : A3	N° de projet : 2210MONT Dessinée par : Manon Renouf		Contact : Luc PERRET 04 90 51 10 01		Date : 14.12.22	Email : contact@ecoarchi.fr				