

Département de la DROME
Commune de CREST

MAITRE D'OUVRAGE :



**Lotissement
Le Mazorel 3**

**PA 10
REGLEMENT**

CADASTRE

Modifications

Section : ZO
Lieu-dit : Mazorel
Parcelle : 241

Document réalisé par : SE

<u>Indice</u>	<u>Modifications</u>
1	25/03/2024 : Permis d'Aménager
2	18/04/2024 : Pièces complémentaires

Traversier
- ARCHITECTES -

ATELIER FREDERIC CHABUT
CREA, Communication, Design, Architecture



Gilles MAISONNAS • Sylvain NYSIAK
Manuel PLUSQUELLEC • Benoît DEROUX

GÉOMÈTRES EXPERTS FONCIER - URBANISME - BUREAU D'ÉTUDES VRD - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - COPROPRIÉTÉ - DIVISIONS EN VOLUMES
TOURNON-SUR-RHÔNE • ROMANS-SUR-ISÈRE • BOURG-LÈS-VALENCE • TAIN L'HERMITAGE • SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE • LAMASTRE

04 75 08 02 53 • contact@dmn-ge.com

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT

1.01 - Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général qui s'imposeront dans le lotissement :

" Le Mazorel 3 "

tel que son périmètre en sera défini par le permis d'aménager et ses documents graphiques approuvés.

1.01 - Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement. Il vient compléter les règles d'urbanisme applicables en zone 1AUa du P.L.U de la commune.

1.02 - La signature des actes d'acquisition des lots du lotissement, entraîne obligatoirement l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot. D'autre part le règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

1.03 - Les dispositions du présent règlement, surrogatoires à celles du PLU en zone 1AUa, ne deviendront définitives qu'après leur approbation par l'autorité administrative. Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, elles ne seront applicables que pendant une durée de 10 ans à compter de la date d'obtention du permis d'aménager. Passé ce délai, ce règlement cesse de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

ARTICLE 2 : REGLES GENERALES

2.01 - Le présent règlement a pour but de préciser les caractéristiques extérieures et l'implantation des constructions qui seront édifiées sur le lotissement afin de donner à l'ensemble un aspect agréable et garantir ainsi l'agrément de ses habitants. Il doit permettre d'éviter les abus qui pourraient être commis de la part d'un ou plusieurs co-lotis, vis-à-vis des autres, et d'assurer à l'intérieur du lotissement une « vie » la meilleure possible dans le respect de celle des voisins.

2.02 – De manière générale, il conviendra de se référer au règlement de l'opération, au Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères et au règlement (toutes parties) du PLU. Le présent règlement reprend tous les articles du PLU et les complète au besoin dans le cadre de l'opération « Le Mazorel 1 ».

RTICLE 3 : AUTORISATION D'URBANISME

3.01 - Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions quelles qu'en soient la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation d'une autorisation d'urbanisme.

Il est précisé ici que, dans la demande de son permis de construire, l'acquéreur du lot doit obligatoirement faire figurer [sur un plan détaillé](#) :

- le type de clôture (hauteur, composition, finition) le long des voies et parties communes du lotissement, des emprises publiques communales et des limites entre chaque lot,
- tout mur de soutènement envisagé sur son lot en limite de voirie, d'emprise commune ou en limite séparative (hauteur, matériaux, détails du plan) ainsi que tout élément de clôture en surélévation dudit soutènement le cas échéant.

Il est ici rappelé que toute clôture et/ou soutènement annoncé dans le cadre d'une demande de Permis de Construire devra être réalisé dans les délais légaux en la matière et l'achèvement de ces réalisations constituera un prérequis indispensable pour la délivrance de l'attestation de conformité de la construction.

3.02 - Le permis de construire ne peut être accordé que pour des constructions répondant aux prescriptions de l'arrêté autorisant le lotissement, aux prescriptions du P.L.U. de la commune et aux dispositions inscrites au dossier de lotissement tel qu'il a été approuvé, afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble des différentes constructions.

3.03 – Le terrain objet de l'opération d'aménagement est inscrit en zone d'exposition faible au retrait-gonflement des argiles. L'étude géotechnique de type « G2 » n'est donc pas à fournir par le lotisseur, ni imposée aux constructeurs.

Une étude de gestion des eaux pluviales (n°23-A113) a été réalisée par la SARL Assainissement Eau Environnement le 05/12/2023.

3.04 - Avis conforme de l'architecte conseil :

Tous les projets devront avoir reçu le visa de l'Architecte Conseil, cabinet CHABUT, situé 8 rue A. de Vigny à VALENCE (26000), selon la procédure suivante :

- Une fois l'esquisse du projet établie, celle-ci sera soumise à l'Architecte Conseil,
- Un exemplaire du dossier de permis de construire complet sera présenté ensuite à l'Architecte Conseil pour avis et visa définitif.

Le coût de la mission, conventionnée, est de 380 € hors taxes soit 456€ TTC.

Cet avis conforme sera obligatoirement joint au dossier de demande de Permis de Construire, il est une pièce indispensable à la recevabilité du dossier de Permis de Construire. Cet avis est donné au titre de la conformité du projet vis-à-vis du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) et du présent règlement.

ARTICLE 4 : ABLOTISSEMENT

4.01 - L'acquéreur(s) ou le(s) propriétaire(s) de plusieurs lots jointifs peut (peuvent) construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il(s) a(ont) créé(s).

ARTICLE 5 : TENUE GENERALE

5.01 - La constructibilité de chaque lot est limitée à une habitation unifamiliale et aux annexes liées à l'habitation ou à une activité libérale.

TITRE II. MODE D'APPLICATION ET UTILISATION DU SOL

La zone 1AUa correspond à une zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat. La zone est située au sud-ouest de l'agglomération dans le quartier de Mazorel afin de développer une offre d'habitat diversifiée.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUa 2.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les opérations d'ensemble à vocation mixte : constructions destinées à habitat, au commerce et au bureau dont l'activité est compatible avec l'habitat, ainsi que les équipements d'intérêt collectif), sous réserve :

- de la réalisation de travaux pour la gestion du risque de ruissellement,
 - de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant le découpage en phase inscrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
 - de l'affectation d'un minimum de 20% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux.
- Les constructions à destination de commerce admises dans le cadre de ces opérations d'ensemble ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 200 m² ;

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone ;

- Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 3 - Accès et voiries

1. Principe général

Les voies de desserte et les accès aux terrains doivent être adaptés à l'usage des terrains en termes de trafic (fréquence, entrées, sorties) et d'usagers (véhicules légers, poids lourds). Ils doivent en outre être aménagés de manière à satisfaire les exigences

en matière de sécurité routière, de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets et favoriser la lisibilité des modes de circulation douces (vélos, piétons, Personne à Mobilité Réduite) ainsi que la continuité de la chaîne de déplacements.

2. Accès

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions, ouvrages ou travaux qui doivent être édifiées.

Toute opération doit prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Aucun accès direct ou par l'intermédiaire d'un fonds voisin ne peut avoir moins de 3m de large.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles. Celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La position, forme et dimensions des entrées des lots individuels sont données à titre indicatif et seront fixés dans chaque permis de construire. Les trapèzes d'entrée des lots doivent permettre le stationnement de 2 véhicules individuels. Un seul accès par lot sera autorisé. Toutefois, les modifications de la position, forme et dimensions de l'entrée doivent être soumis à autorisation de l'aménageur, préalablement au dépôt du permis de construire. Dans le cas où une modification de l'entrée d'un lot serait autorisée par celui-ci, une attestation de sa part devra être jointe au permis de construire. Si cette modification intervient après la réalisation des travaux de 1^{ère} viabilité, l'acquéreur

s'engage à prendre en charge les frais liés aux déplacements de ces branchements équipements et des travaux d'aménagement engendrés (modification des noues, reprise de l'entrée existante, ...).

La position de l'entrée des ilots pourra être déplacée le long de la limite indiquée au plan de composition PA4b. La position de l'entrée sera fixée lors du dépôt du permis de construire de chaque ilot.

3. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter au minimum une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 6,5 m (chaussée : 5 mètres au minimum).

En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics (ramassage des ordures ménagères, de lutte contre l'incendie).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, afin d'assurer un bon fonctionnement de la circulation et des accès.

Toute opération d'ensemble doit permettre une circulation sécurisée des piétons et des deux roues. Elle devra assurer une continuité des liaisons piétonnes existantes.

La voirie du lotissement est conçue pour assurer la desserte de chacun des lots. Elle sera à double sens sur l'ensemble de l'opération. L'accès à l'opération se fera par l'opération Le Mazorel 1.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie par des poteaux normalisés selon la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement concernant la réglementation DECI).

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public

d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées » du PLU.

b. Eaux résiduaires industrielles et artisanales

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...), peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux usées » du PLU.

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées sur chaque unité foncière, par un système de rétention/d'infiltration propre au projet (soit au niveau de la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour les opérations d'aménagement), conforme aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales et réalisé en sous-sol ou intégré à la construction.

Il convient de se reporter à la pièce « annexes sanitaires / zonage assainissement des eaux pluviales » du PLU.

Une noue servant de zone de gestion des eaux pluviales prendra place le long des limites Sud des lots 18 à 26. Cette noue est dimensionnée exclusivement pour intercepter les eaux du bassin versant situé au sud et sera réalisée par l'aménageur. Elle n'est, en aucun cas, dimensionnée pour collecter les eaux de ruissèlement ou les eaux de toitures des constructions des lots sur lesquels elle prend place. Aucun aménagement ne devra entraver le bon fonctionnement de cet ouvrage.

Le plan de composition PA4b – Plan de composition, permet de repérer ces zones.

Chaque lot et îlot devra gérer ses eaux de toitures et de ruissèlement selon les prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau, établi par la société A2E et dont une copie sera remis à chaque acquéreur lors de la signature du compromis de vente. Le système de gestion des eaux pluviales devra être détaillé et justifié lors du dépôt du permis de construire.

3. Electricité, téléphone, réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, ou pour toute nouvelle construction, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (électricité-gaz), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunications.

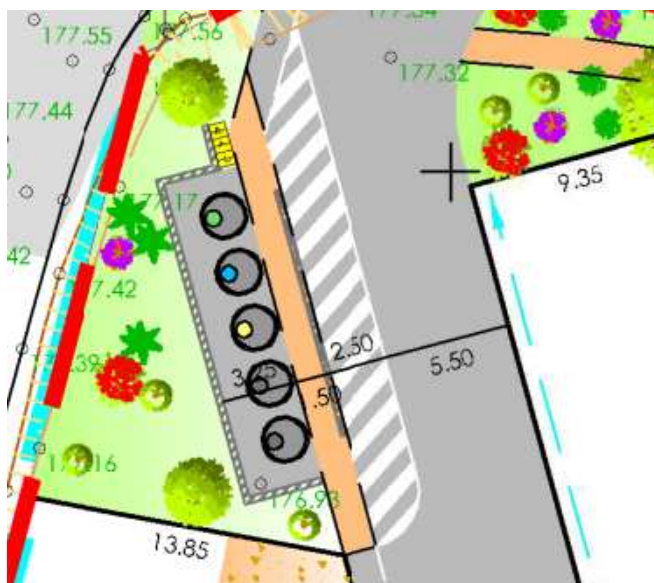
4. Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères est organisée sur l'ensemble de la ville par apport volontaire dans les points de collecte prévus à cet effet.

Deux zones de collecte des déchets seront aménagées aux entrées Nord de l'opération Le Mazorel 1 et Le Mazorel 2 par l'aménageur. Elles pourront comprendre :

- 2 colonnes pour les ordures ménagères
- 2 colonnes pour le tri des cartons et plastiques
- 1 colonne pour le tri du vert

Cette zone pourra avoir la configuration détaillée ci-dessous :



Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

a) Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier, ou à créer, ou respecter un recul de 5 m à compter de l'alignement. Ce retrait devra être traité par un aménagement de qualité ménageant de bonnes conditions d'accessibilité aux constructions tant pour les piétons que pour les véhicules, et ce, en toute sécurité.

b) Règles alternatives

Les lots 18 à 26 doivent respecter un recul des constructions principales de 5 m à compter de l'alignement avec la voie interne du lotissement et le Chemin de Mazorel.

Le plan de composition réglementaire PA4c, permet de repérer sans ambiguïté les zones de non aedificandi des constructions principales.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

a) Construction principale

Sauf cas d'implantation en limite de propriété, la distance séparant les constructions principales des limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

b) Bâtiments annexes

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale démontrée de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 4 mètres.

c) Piscines

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit au moins être égal à 1,50 m (bord du bassin).

d) Les dispositions ci-dessus ne sont pas obligatoires lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, ou un ensemble d'îlots, ou une opération d'ensemble.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la marge d'isolement pris en tous points des constructions soit au moins égale à 3 m.

Les annexes de l'habitation doivent être intégrées au volume principal. Toutefois les garages liés aux collectifs ou groupes d'habitations peuvent être disjoints du volume principal sous réserve qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du tènement.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 4 m.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1.60 m et ne doit pas constituer un danger pour la circulation des véhicules et des piétons.

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions

1. Principe général

Les constructions nouvelles et aménagements projetés doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de la zone. Rappel : en vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » Toutefois des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaires, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées. Les constructions dans le style traditionnel des autres régions, sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque. Le traitement architectural des annexes d'une emprise au sol égale ou supérieure à 15 m² devra être similaire à celui de la construction principale (aspect architectural extérieur : façades, toiture ...) L'insertion doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager du permis de construire). Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Implantation des constructions par rapport au terrain naturel

La construction doit être adaptée au terrain et étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction doit être implantée parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être techniquement justifiée.

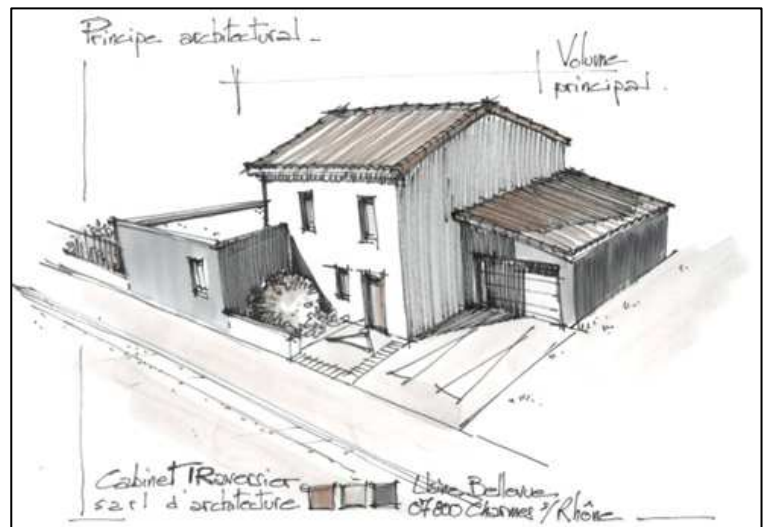
2. Dispositions architecturales applicables aux constructions

Les articles de règlement suivant font référence aux dispositions architecturales énoncées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères qui sera annexé au contrat de vente.

Volumétrie

A l'exception des ilots où il sera réalisé des ensembles logements collectifs et intermédiaires, le souhait du présent règlement est d'orienter l'architecture vers des constructions individuelles sobres, caractéristique de la typologie architecturale de Crest, sans toutefois interdire à chacun de s'exprimer suivant ses "envies de maisons".

Les constructions devront donc présenter un volume principal simple. Le reste de la construction, sera quant à lui libre dans son implantation et sa volumétrie.



Lors de la réalisation de deux bâtis sur une même limite, il sera demandé au second projet d'étudier la réalisation d'une pleine mitoyenneté, soit un accollement ne s'imposant pas en contradiction avec le premier pignon implanté.

Volume principal :

- Sobre, abritant un minimum des 2/3 des volumes bâtis.

Pour les toits à deux pentes le faîtage sera orienté parallèlement au tracé de la voie interne du lotissement à l'exception des lots 1 et 2.

Volumes secondaires :

A ce volume principal, il pourra être réalisé un ou plusieurs volumes secondaires, sans que l'ensemble n'excède 1/3 des volumes bâtis. Ces derniers ne sont pas arrêtés en termes d'usage et peuvent abriter, autant une extension du logement qu'un garage ou une annexe. La toiture peut alors proposer des formes et aspects plus libres, sous réserve de la cohérence d'ensemble du bâti. Le traitement de façade peut également proposer une teinte d'enduit différente de celle du volume principal ou proposer un matériau différent. Les matériaux n'apportant pas une finition de surface satisfaisante (A l'exemple des blocs à maçonner) devront être recouvert d'une finition adéquate.

Les typologies architecturales non locales ne seront pas admises (type montagnard, type méditerranéen ou de toutes autres régions).

Toitures

Le volume principal privilégiera une toiture à deux pentes, sans croupe avec orientation contrainte du faîtage tel que défini au paragraphe "principe volumétrique" du CPAP. La pente sera obligatoirement de 30% et sans rupture de pente.

Il sera couvert de tuiles de terre cuites galbées (façon canal), de type : Oméga 10 – Ste Foy - Teinte « Terre d'Adhémar » ou approchant.

Le ou les volumes secondaires, accepteront des toitures sans pente apparente ou de faîtage dérogeant au sens imposé. L'usage de tuiles devra respecter le modèle défini pour le volume principale, soit une tuile de type : Oméga 10 – Ste Foy - Teinte "Terre d'Adhémar" ou "Mistral"

Les toitures terrasses végétalisées, pour l'impact visuel favorable depuis les vues dominantes et pour son impact thermique et environnemental, peuvent être imposées eu égard à la qualité des vues qu'elles impactent. Les toitures terrasses intégrales sont interdites sauf après accord préalable du service urbanisme de Crest.

Lors de construction en limite séparative, les pentes de toiture qui renvoient ses écoulements vers cette limite, sont interdits.



Tuiles oméga 10 – Ste Foy
Teinte : Terre d'Adhémar



Tuiles oméga 10 – Ste Foy
Teinte : Mistral

L'équipement en panneaux solaires (photovoltaïque ou photo-thermique) en toiture, est autorisé dans la limite de leur installation sur les pentes sud et est du toit ou sur portique lors de toitures plates.

L'emploi du PVC blanc pour les gouttières et descentes d'EP est proscrit.
Les sorties de toitures seront enduites de la teinte choisie pour la façade.

L'utilisation de membranes tendues sur les toitures des constructions principales est interdite. Les tuiles béton et les bacs aciers ne sont pas autorisées. Les châssis de toit devront être encastrés dans la couverture et pourront dépasser le m².

Façades

Tout système de construction n'ayant pas vocation à être employé brut devront recevoir un parement. Les enduits seront obligatoirement de finition « gratté fin » et devront respecter le principe colorimétrique suivant :

- Le volume principal de l'habitation sera enduit dans le ton terre ou blanc cassé respectant la palette ci-dessous.
 - Les volumes secondaires, annexes ainsi que les aplats décoratifs peuvent se parer de teintes plus libres, sous réserve de respecter les teintes "naturelles" s'approchant des tons sable, terre et pierre, ainsi que les teintes créant un camaïeu avec la palette imposée.
- Les modénatures mettant en valeur des éléments architecturaux sont acceptées (Soubassement, encadrements, chaînage ...)

Les parements de matériaux seront étudiés s'ils respectent un emploi dans le cadre du "volume secondaire".

Les locaux technique et les modules extérieurs des équipements devront faire partie intégrante du bâtiment. Les conduits de cheminée en saillie de façade sont interdits.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

Les références présentées ici sont issues de la palette « Parex/Lanko » toutefois les équivalents d'autres marques sont autorisés.



**T30 – Terre
d'argile**



T80 - Beige



J30 - Opale



O88 – « Terre »

Les matériaux réfléchissants sont interdits en façade et en toiture.

Volets et débords de toiture

Les débords de toit auront une longueur de 40 cm imposée sur les lots et de 60cm maximum sur les ilots.

Leur sous-face sera peinte en harmonie avec la teinte choisie pour les volets.

Cette teinte doit respecter les tons présents dominants sur la commune, soit les bleu-gris, vert-gris et brun, gris clair. Ces éléments pourront être de bois naturel teinté.

Les tons noirs, anthracites, et blancs sont interdits (compris le RAL7016).

Pour la protection solaire (ombrage) des terrasses et/ou façades il ne sera accepté de larges passes de toit « volantes » ou portées par des poteaux, ou alignements qui renvoient à un style architectural non locales. Un même avis défavorable est donné aux structures disproportionnées.

Les pergolas et marquises seront en harmonie avec les teintes bleu-gris, vert-gris et brun.

L'isolation par l'extérieur en saillie des façades des constructions existantes est autorisée.

La saillie est limitée à 0,20 cm sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

Ouvertures et menuiseries

Les tons noirs et blancs sont interdits. Ces éléments pourront être de bois naturel teinté et les tons gris et anthracites sont tolérés.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants en front de rue et de ne pas modifier leur rythme. Les coffrets de volets-roulants sont interdits en saillie de façade. Sur les constructions existantes, faisant l'objet de travaux de rénovation, ils devront être intégrés en intérieur ou dans le tableau ; dans ce dernier cas, la couleur du coffret devra être en accord avec les matériaux de façade.

Devantures de magasins et enseignes

L'accès autonome aux étages ne peut être condamné sans qu'un autre accès autonome soit proposé. Les menuiseries des commerces seront en bois peint ou en métal peint. L'enduit de la façade descendra jusqu'au rez-de-chaussée (exception faite pour les pierres apparentes). Certaines devantures traditionnelles devront être maintenues. Les enseignes : limiter leur dimension, contrôler les teintes, leur nombre est limité à deux enseignes par établissement (une en écharpe, une en bandeau). Elles seront apposées au rez-de-chaussée uniquement.

Clôtures

Les clôtures mises en place seront conformes aux prescriptions énoncées dans le cahier de prescriptions architecturales et paysagères. Elles pourront être de 3 types :

- o Clôture rigide d'une hauteur de 1.80m, RAL 7016 doublée d'une haie
- o Clôture rigide d'une hauteur de 1.80m, RAL 7016

- o Mur bahut d'une hauteur de 0.90m surmontée d'une clôture rigide d'une hauteur de 0.90m, RAL 7016.

Le plan de composition réglementaire – PA4c permet de visualiser l'implantation de chaque type de clôture.

Réglementées au PLU de la commune, les clôtures, inclut portails et portillons devront faire partie intégrante de la demande de permis de construire.
Les portails et portillons présenteront un dessin sobre privilégiant un simple barreaudage.

L'ensemble des murets édifiés sur la rue seront enduit de teinte T30 – Terre d'argile de chez Parex/Lanko. A des fins de continuité pour l'ambiance générale du lotissement, celle-ci est obligatoire et mise en œuvre avec une finition grattée fin. La hauteur du muret sera conforme au PLU soit 90cm et surmonté d'une clôture rigide de 90 cm maxi. Des percements dim 15/15 cm mini seront à prévoir dans toutes les clôtures pour permettre le passage de la petite faune.

Les lots 18 à 27 bénéficieront d'un traitement spécifique au niveau l'interface voie / partie privative sur une largeur de 1m par rapport à l'alignement de la voie interne. Une zone technique destinée à recevoir les différents branchements du lot sera réalisé sur une longueur de 2m. Un mur bahut d'une hauteur de 90cm, surmonté d'une clôture rigide de hauteur 90cm prendra place à l'arrière de cette zone. L'aménagement se poursuivra avec une clôture en panneau rigide sur une longueur de 2m. Le restant de l'interphase sera traité en mur bahut hauteur 90cm surmonté d'une clôture rigide de hauteur 90cm. Le schéma ci-dessous permet d'appréhender l'aménagement prévu, sur chaque entrée de lot.

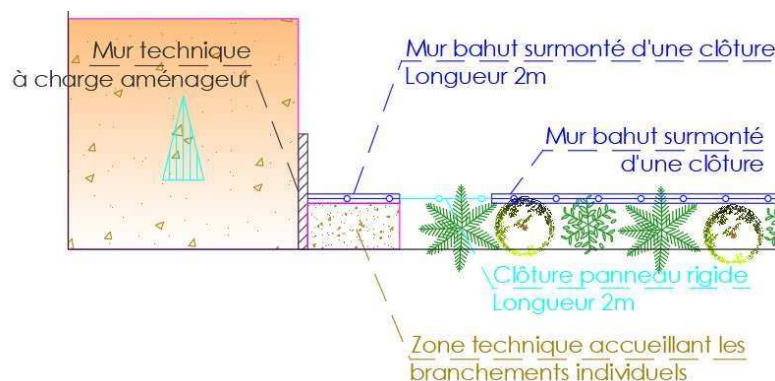


Schéma type d'une entrée de lot – Sans échelle

Une haie de vivaces ou arbustes sera plantée dans la bande de 1m faisant l'interface entre la voie interne et la partie privative des lots. Celle-ci fait partie intégrante du lot et devra par conséquent être entretenu par chaque acquéreur. Les végétaux morts devront être remplacé par l'acquéreur du lot.

Le plan de composition réglementaire (PA4c) permet de repérer sans ambiguïté la position des haies privatives.

En limite des lots 18 à 27, les clôtures seront de type panneau rigide d'une hauteur de 180cm maximum et doublée d'une haie d'arbustes, d'essence varié et local.

Sur les fonds de lots recevant la noue de gestion des eaux de ruissèlement du bassin versant (lots 18 à 26), les clôtures seront de type panneau rigide d'une hauteur de 180cm maximum.

L'ensemble des systèmes de doublage artificiels (lames PVC de plus de 5cm large, canisses, voilages, tôle pleine, ...) sont proscrits.

L'ensemble des haies doivent être planté d'au moins 4 essences arbustives variées. Elles privilégieront des essences résistantes aux pénuries hydriques, variées, robustes et rustiques et devront être plantées sur plusieurs rangs.

Exemple d'essences propices aux haies



Dispositions diverses

Les paraboles et les dispositifs de climatisation devront s'intégrer dans la construction par tout moyen adapté. En cas d'impossibilité technique, ces dispositifs devront être masqués afin de ne pas être visibles depuis la voie publique ou privée. Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres, etc. seront autant que faire se peut intégrer dans les murets de clôture ou dans les murs de la construction elle-même. Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite, ainsi que les mâts d'antennes destinés à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte au site et aux paysages, ni au caractère architectural de l'immeuble. Elles seront également implantées en retrait de la façade, le moins visible depuis la voie publique ; elles ne déborderont en aucun cas en saillie sur le domaine public.

3. Dispositions applicables aux constructions utilisant des énergies renouvelables

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...)

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant. Dans le cas des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être :

- soit intégrés au volume de la toiture,
- soit posés directement sur les tuiles.

Article 1AUa 12 - Stationnement des véhicules

1. Rappel

Les dispositions du présent article sont applicables à tous les travaux ou constructions, même si ceux-ci ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation administrative (alinéa b, art L 421-3 du CU). Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) et leur retournement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet. Les caractéristiques et dimensions des places de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du PLU.

2. Nombre d'emplacements

En l'application de l'article R123-10-1 recodifié en l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

En cas de construction neuve, de création de surface de plancher, chaque opération devra s'assurer de répondre correctement aux besoins induits en nombre de places de stationnement. Les exigences en matière de stationnement sont définies dans l'annexe « Références pour le calcul des besoins en stationnement » du PLU.

Dix places de stationnements visiteurs sont aménagées dans l'emprise commune du lotissement et revêtus d'un matériau drainant.

Elles seront autant que possible encadrées par des arbres de hautes tiges.

Article 1AUa 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites doivent être paysagées, plantées et arborées, à raison de deux arbres (d'essence locale) pour 250 m² de surface de terrain hors emprise au sol des constructions. Les essences invasives et allergènes sont à éviter. La destruction de l'Ambroisie est prescrite par le code de la santé publique. Au vu des recommandations de l'Agenda 21, les essences d'arbres à privilégier sont les suivantes :

- Liquidambar
- Tilleul
- Marronnier
- Micocoulier
- Murier
- Erable
- Ginkgo alba
- Chêne vert
- Albizier
- Platane
- Savonnier
- Amélanchier
- Prunus
- Cerisier d'ornement

- Connifères (hors pins)
- Fruitiers

Les essences de végétaux variés, économes en eau, robustes et variés sont privilégiées.

Une attention particulière sera apportée à l'entretien des espaces verts. Tout arbre mort devra être remplacé.

Les constructeurs devront assurer dans chaque parcelle, un maximum d'infiltration afin d'imperméabiliser le minimum d'espace extérieur possible.

En zone 1AUa, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Au minimum 10% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doit être traité en espace commun planté, aménagé, et perméable (hors voirie et stationnement).

Pour chaque demande d'urbanisme, une attestation justifiant de la surface conservée en espace de pleine terre devra être joint à la demande.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Les aires de stationnement, les voies de circulation et d'accès devront privilégier des matériaux perméables favorisant l'infiltration de l'eau dans le sol.

Dans le cas d'implantation des constructions ou installations projetées en recul par rapport à la voirie, 50% de la surface correspondante devra être plantée et le détail de ces plantations devra figurer au volet paysager.

Il est rappelé enfin que les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres ne peuvent être situées à moins de 2 mètres des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 mètres de hauteur peuvent se situer à 0,50 mètre minimum des limites.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 1AUa 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour toutes les constructions nouvelles ou dans le cas de travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions, il sera privilégié un choix de matériaux intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise, bois provenant de forêts durablement gérées, matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant les normes en vigueur. Le bois et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de

la construction ou issus d'une éco-filière sont recommandés.

Toute construction neuve à destination d'habitat individuel devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. Les panneaux solaires, photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Dans le cas des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être :

- soit intégrés au volume de la toiture,
- soit posés directement sur les tuiles.

Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article 1AUa 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Dressé à Romans-sur-Isère
Le 18 Avril 2024
Par Sylvain Nysiak
SELARL DMN Géomètres-Experts