

Lotissement « Les Terres du Fez 2 »

COMMUNE DE SAINT MARCEL D'ARDECHE



PA 10

REGLEMENT D'URBANISME

Maitre d'Ouvrage :

T.D.S.P.

47, rue Saint Martin

84100 ORANGE

Tél : 04.90.34.18.92

Mail : vaucuse@terresdusoleil.com

Web : www.terresdusoleil.com

Maître d'œuvre :

Cabinet CARTA et MORIN

21, Allées Frédéric Mistral

30134 PONT SAINT ESPRIT

Tél : 04.66.39.15.18

Mail : geometrepse@hotmail.com



LOTISSEMENT « LES TERRES DU FEZ 2 »

REGLEMENT D'URBANISME

DISPOSITIONS GENERALES

Un permis de construire ou déclaration préalable en fonction du type de projet doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

L'acquéreur du lot devra respecter le présent règlement afin que la composition du lotissement reste conforme au projet initial.

L'opération est soumise à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

Les règles énoncées ci-après explicitent les principes de composition globale de l'opération imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il est indissociable du plan de composition du lotissement (pièce PA4 du dossier de Permis d'Aménager).

Les prescriptions particulières énoncées ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction. Elles permettent de garantir la cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Chaque constructeur devra se soumettre aux règles d'urbanisme en vigueur et au présent règlement.

Rappel : l'édification des clôtures et murs est soumise à déclaration pour tous les lots et doit apparaître dans le dossier de Permis de Construire. Il est rappelé qu'il est interdit de clor l'accès et les dalles techniques servant de raccordement aux réseaux.

Un architecte coordonnateur désigné par l'aménageur sera chargé de coordonner les projets de constructions de l'ensemble des lots du lotissement afin d'assurer une vision globale extérieure et favoriser l'insertion des constructions dans le lotissement.

Il émettra un avis sur l'aspect architectural de chaque dossier de demande de permis de construire.

Il n'engage ni la responsabilité de l'architecte en chef sur le projet architectural, ni la recevabilité du dossier auprès des services instructeurs.



Il peut émettre un avis défavorable et imposer des modifications au projet pour obtenir la cohérence avec les prescriptions en vigueur au moment de la demande.

Les acquéreurs, constructeurs et tout délégataire s'engagent expressément à respecter les orientations et prescriptions, et à prendre en compte les demandes, propositions et suggestions que pourra, dans le cadre de sa mission de coordination, exprimer l'architecte coordonnateur.

L'avis favorable est une pièce obligatoire qui devra être jointe au dossier de demande de permis de construire initial et aux éventuelles demandes d'autorisations ultérieures : PC modificatif et Déclarations Préalables

REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises peuvent être autorisés, dans la limite de 1 mètre maximum par rapport au terrain naturel originel, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ✓ Aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- ✓ Aux voies d'accès ;
- ✓ Aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Chaque aménagement en terrasse ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage

METHODE DE CALCUL DES REGLES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit le plus haut de la construction dans le cas de toiture à double pente ou plus, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

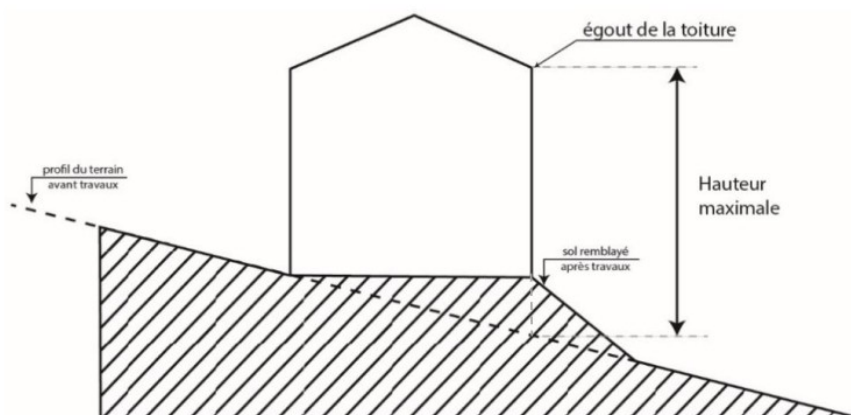
La hauteur maximale des constructions est mesurée :

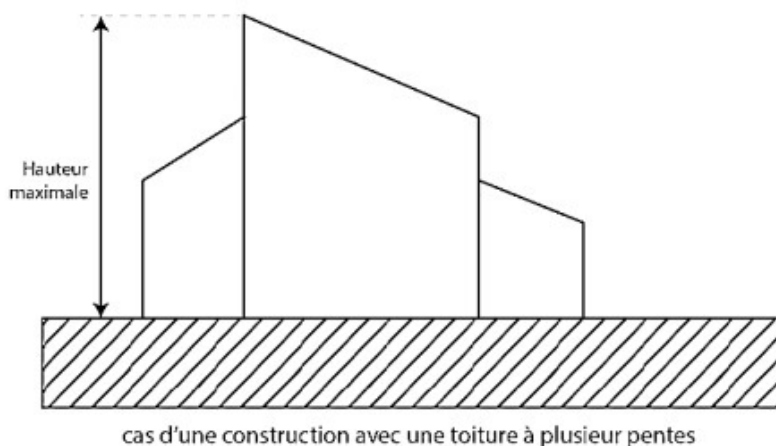
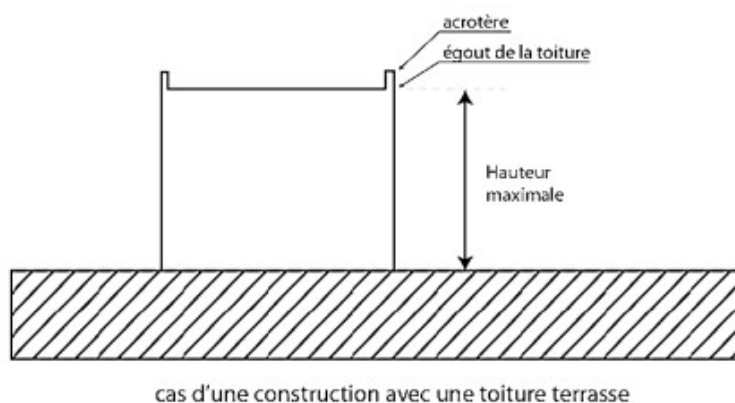
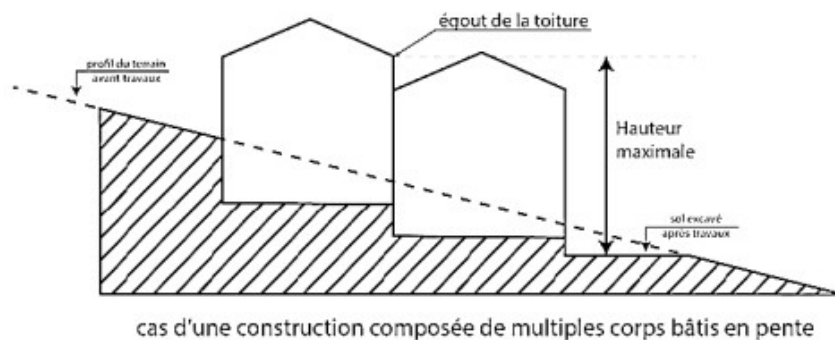
- ✓ Pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la sur la limite d'emprise de fait de la voie existante ;
- ✓ Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de la construction par rapport au niveau du sol avant travaux.

Sur la plus haute façade, jusqu'à :

- ✓ Dans le cas de toiture à double pente ou plus : l'égout du toit le plus haut ;
- ✓ Dans le cas de toiture-terrasse : au point bas de l'acrotère, ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.

Dans le cas de figure de plusieurs typologies de toitures sur un même bâtiment, chaque volume est considéré séparément.





Dispositions dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

✓ Les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 mètres de hauteur tout compris à l'exception des cheminées, les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et 3,50 mètres pour les locaux d'ascenseur. Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.

- ✓ Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées.
- ✓ Les murs de soutènement enterrés dans la continuité des façades.

LEXIQUE

Annexe :

Toute construction liée et non attenante à la construction principale, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être que complémentaire à celui du bâtiment légalement autorisé dans la zone, est une annexe. Celle-ci doit être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc.

La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle de la construction principale.

Exemple : le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol (murs compris), exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte-à-faux...). Les piscines et les plages sont également comprises dans l'emprise bâtie.

Espace vert :

Les espaces verts désignent tout espace :

- Dont le revêtement est perméable
- Dans lesquels il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (téléphone, énergies : gaz, électricité, etc., internet, eau potable, eaux usées ou pluviales...)
- Faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et pouvant faire recevoir des plantations.

Eléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.).

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les lots recevront des projets de logements individuels et leurs annexes.
Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot.

Sont ainsi autorisés les constructions à destination d'habitation individuelle, et leurs annexes (garage, abri de jardin, local technique, piscine),

SECTION 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PASYAGERES

ARTICLE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur des Constructions

En plus des dispositions générales, la hauteur maximale des constructions atteindra maximum 8m à l'égout du toit et les constructions sont limitées à R+1.

Les annexes sont limitées à 3m de hauteur au maximum à l'égout du toit.

2. Implantation des constructions par rapport aux voirie et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées conformément aux prospectes indiqués sur le plan de composition (PA4)

3. Implantation par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées conformément aux prospectes indiqués au plan de Composition (PA4).

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée



ARTICLE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Pour une meilleure intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions et de leurs évolutions, il est conseillé de se référer aux différentes fiches du guide des recommandations de la charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais méridional :

[La Charte paysagère | Pays d'art et d'histoire du Vivarais méridional - Ardèche \(vivaraismaridional.fr\)](http://vivaraismaridional.fr).

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

La conception des constructions doit présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant d'assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits. Cette disposition n'exclut pas l'expression d'une architecture contemporaine, autorisée sous réserve de tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits) dans lesquels le projet de construction s'insère.

Les constructions, les extensions et les annexes, les réhabilitations et les aménagements extérieurs (clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès, etc.) doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel et être réalisés avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

1. Caractéristiques des façades

L'ensemble des façades des constructions doit être traité en harmonie entre elles, et en lien avec les constructions avoisinantes.

Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les ouvertures doivent présenter une homogénéité dans la forme et l'aspect des matériaux utilisés.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Un nuancier des matériaux et couleurs à privilégier est accessible en Annexe, à titre indicatif.

Les couleurs vives sur l'intégralité de la façade, le noir et le blanc pur sont interdits.

2. Caractéristiques des toitures

En cas de toiture à pentes, la pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%.

Les toits à deux pentes sont obligatoires (sens de faitage imposé dans le PA4) sauf pour :

- les annexes accolées : autorisation d'une pente,
- les toits terrasses

Les toitures à pente doivent être couvertes en tuiles de teinte terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles plates et les tuiles de teintes noires sont interdites.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées au plus près du faitage de toiture. Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer à la pente de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Caractéristiques des clôtures

Elles seront composées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical. Le grillage ou la grille sera, au choix, végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes ou doublé d'une haie vive en suivant les préconisations de la palette végétale en annexe,
- Soit d'un mur de 0,60 mètre maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical végétalisé. Le mur comprendra des barbacanes pour le libre passage d'eau de ruissellement et de la petite faune, et devra être enduit. L'aspect parpaing brut est interdit.

En plus des caractéristiques énumérées ci-dessus, les clôtures peuvent également être composées de haies vives mélangeant une diversité d'espèces locales. L'annexe relative à la palette végétale fournit des exemples d'essences à favoriser et à éviter.

Les brise-vues sont interdits.

Les portillons et portails seront proportionnés à la clôture, traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, télécommunications, eau) seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les cotes connues de crues et de ruissellement.



Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux via :

- Soit le maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 10 mètres. Les clôtures inférieures à 10 mètres de long doivent comporter au moins 1 passage.
- Soit la surélévation de l'entièreté de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2m maximum sur limite séparative et 1,80m sur rue et voie.

Le long de la voie interne, les clôtures devront impérativement être positionnées en retrait des PPNC (Parking Privatifs Non Clos) et dalles techniques (dalles pour raccordement aux réseaux).

Dans le cas d'entrées non closes jumelées, les clôtures sont interdites entre les 2 entrées.

Caractéristiques particulières pour les lots 1 à 9 : en bordure de voie interne, une haie sera plantée par l'aménageur conformément au plan PA4. Ainsi la clôture devra être en retrait de 1m00 minimum afin de conserver cette haie.

4. Intégration des édicules techniques

Les structures techniques (édicules techniques, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières, etc.) installées sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être installés en façade sous condition d'un habillage.

Les structures techniques, ainsi que tout élément technique extérieur en façade ou en toiture, ne peuvent être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doit être intégré dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou intégrés aux façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler depuis

l'espace public et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Qualité des espaces libres

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (se reporter à l'annexe « Palette Végétale »).

2. Intégration dans le terrain

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel. Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants.

Se référer aux dispositions générales.

3. Maintien d'une bande non bâtie à proximité des espaces agricoles cultivés

Les constructions, extensions et annexes, y compris les piscines, situées en limite de zone agricole cultivée, devront respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à la zone agricole. Une haie végétale devra être implantée le long de cette limite.

Sont concernés les lots 10 et 11.

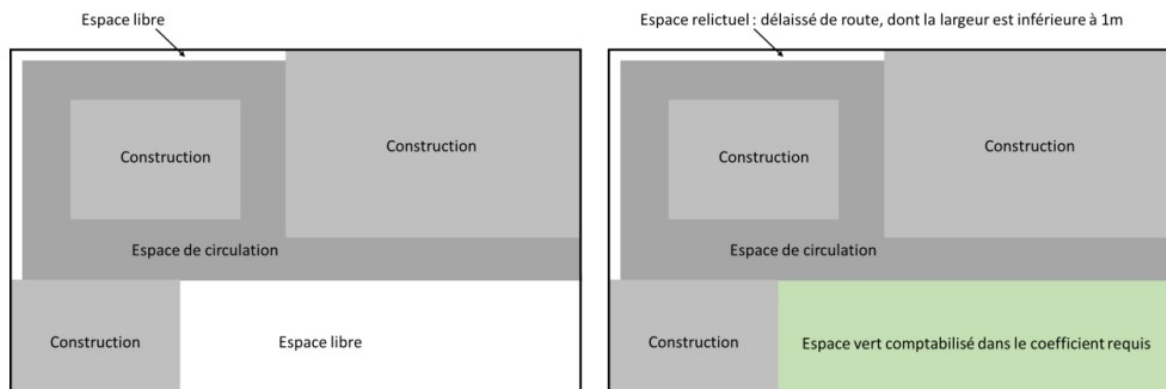
4. Coefficient d'espaces verts

Le coefficient d'espaces verts par rapport à la superficie de l'unité foncière doit être au minimum de 20 %

Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale sans artificialisation du sol. Au sein de ces espaces aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales et autres réseaux techniques.

Les espaces libres correspondent à la part des espaces résiduels après construction et aménagement des voiries/stationnements.

Les espaces relictuels, correspondant à des espaces libres d'une largeur inférieure à 1,5 m, ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces verts requis.



Exemple de modalités de calcul des espaces verts :

Sur un terrain de 300 m², un coefficient d'espace vert requis de 20 % exige l'aménagement d'un minimum de 60 m² d'espaces verts

5. Plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts à aménager.

Les arbres existants conservés - tous types - pourront être intégrés au calcul pour respecter cette norme.

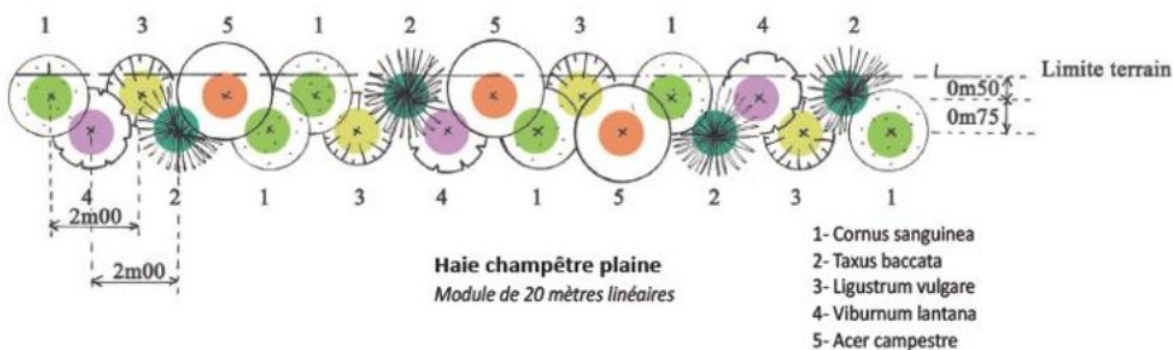
L'implantation des arbres devra s'effectuer à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Se reporter à l'annexe « Palette Végétale » pour davantage d'informations sur les essences à favoriser.

6. Caractéristiques des plantations

Les haies mono-spécifiques sont interdites et les plantations variées telles que présentées plus bas sont encouragées. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales et toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. La palette végétale présente en annexe donne des recommandations d'espèces adéquates.

Un recul suffisant des plantations par rapport aux limites de parcelles est à respecter afin de permettre leur croissance pérenne. Une densité végétale suffisante devra être recherchée afin de limiter les covisibilités et d'assurer une bonne intégration paysagère.



Exemple de diversification d'implantation – source CAUE39

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

1. Dispositions communes

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination de construction.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction.

2. Normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés quatre-roues et plus

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales. Dans les secteurs dont la pente moyenne excède 15%, des matériaux résistants, drainants et filtrants doivent être utilisés.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les places de stationnement pourront être couvertes (structure bois, pergola, dispositifs de production d'énergie...) ou aménagées dans le volume de la construction principale.

Norme imposée pour les véhicules : 2 places de stationnement sur domaine privé pour tout nouveau logement créé.

3. Normes de stationnement à respecter pour les véhicules motorisés 2-3 roues
Non règlementé

4. Normes de stationnement à respecter pour les vélos
Non règlementé

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Accès

L'emplacement et les caractéristiques de ces accès sont indiqués au plan PA4 (Plan de Composition).

Le nombre d'accès à une construction est limité à un (1).

Pour les lots 1 à 12, 15, 16, 19 et 20:

Les lots seront desservis par un accès unique et **non clos** dont l'emprise minimale sera de forme trapézoïdale avec comme grande base 6m et petite base 5m, sur 5.00m de profondeur (se référer au plan de composition pièce PA4) intégrant les coffrets de viabilité le cas échéant.

Cet accès servira d'emplacement de stationnement, type « parkings privatifs non clos » (PPNC par la suite), pouvant accueillir 2 véhicules légers.

Pour les lots 13, 14, 17 et 18 :

Les lots seront desservis par un chemin privatif de 2 x 2,50m de large, avec servitude de passage réciproque dont l'emprise est teintée sur le plan de composition PA4

2. Desserte par les réseaux

L'ensemble des raccordements aux réseaux doit être réalisé en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

➤ **Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Sont dispensés d'une alimentation en eau potable certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiments exclusifs de stockage, ainsi que les bâtiments techniques et serres agricoles.

En cas de recours à une ressource privée, une déclaration doit être effectuée auprès de la commune pour les constructions d'habitation à des fins domestiques. Pour les constructions autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale est nécessaire. Les installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la disconnexion physique avec le réseau d'eau potable public.

Lorsqu'une commune ou une partie de commune est visée par une restriction préfectorale à l'urbanisation, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme peut être refusée nonobstant les dispositions du présent règlement, ou soumise à condition.

➤ **Dispositions relatives à l'assainissement**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

Les acquéreurs des lots 13, 14 et 17 devront mettre en place une pompe de relevage individuelle afin de raccorder leurs eaux usées au collecteur du lotissement. Les acquéreurs des lots 11 et 18 devront contrôler l'altimétrie de leur branchement par rapport à la position de la construction. En fonction de la position de la construction sur ces lots 11 et 18, une pompe de relevage pourra s'avérer nécessaire.

➤ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales**

L'ensemble des constructions ou aménagements imperméables doit canaliser les eaux pluviales vers la boîte de branchement propre à chaque lot.

Les eaux pluviales des lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 19 et 20 seront collectées vers le réseau principal sous voirie.



Les eaux pluviales des lots 11, 13, 14, 17 et 18 seront collectées par un réseau secondaire privé dont la propriété et l'entretien resteront à la charge des différents propriétaires des lots concernés.

➤ **Dispositions relatives aux autres réseaux**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ARTICLE 8 - SERVITUDES PARTICULIERES

- ✓ Lots 1 à 9 : obligation de conserver et entretenir la haie plantée par l'aménageur le long de leur limite Nord ainsi que la bande paysagère en bord de voie interne.
- ✓ Lot 10 : obligation de conserver et entretenir la haie plantée par l'aménageur le long des limites Nord et Ouest.
- ✓ Lot 11 : obligation de conserver et entretenir la haie plantée par l'aménageur le long des limites Ouest et Sud.
- ✓ Lots 13, 14, 17 et 18 : obligation de conserver et entretenir la haie plantée par l'aménageur le long de leur limite Sud
- ✓ Lot 11 : Fonds dominant des lots 13, 14, 17 et 18 pour le rejet des EP de son lot
- ✓ Lot 13 : Fonds dominant des lots 14, 17 et 18 pour le rejet des EP de son lot et Fonds servant du lot 11
- ✓ Lot 14 : Fonds dominant des lots 17 et 18 pour le rejet des EP de son lot et Fonds servant des lots 11 et 13
- ✓ Lot 17 : Fonds dominant du lot 18 pour le rejet des EP de son lot et Fonds servant des lots 11, 13 et 14



- ✓ Lot 18 : Fonds servant des lots 11, 13, 14 et 17 pour le rejet des EP de son lot.
- ✓ Lots 13 et 14 : servitude de passage réciproque (largeur 2x2,50m)
- ✓ Lots 17 et 18 : servitude de passage réciproque (largeur 2x2,50m)

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Tableau de répartition de la Surface de Plancher sur chaque lot

N° du Lot	Superficie des Lots	Surface de Plancher maxi	Emprise au sol maxi	Surface Imperméabilisée maxi	Surface mini Espaces verts (20%)
1	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
2	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
3	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
4	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
5	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
6	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
7	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
8	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
9	200.00m²	120.00m²	115.00m²	150.00m²	40.00m²
10	395.00m²	140.00m²	115.00m²	160.00m²	79.00m²
11	565.00m²	150.00m²	150.00m²	175.00m²	113.00m²
12	280.00m²	130.00m²	130.00m²	150.00m²	56.00m²
13	375.00m²	140.00m²	140.00m²	150.00m²	75.00m²
14	385.00m²	140.00m²	140.00m²	150.00m²	77.00m²
15	325.00m²	140.00m²	140.00m²	150.00m²	65.00m²
16	360.00m²	140.00m²	140.00m²	150.00m²	72.00m²
17	400.00m²	140.00m²	140.00m²	150.00m²	80.00m²
18	490.00m²	160.00m²	160.00m²	175.00m²	98.00m²
19	275.00m²	130.00m²	130.00m²	150.00m²	55.00m²
20	280.00m²	140.00m²	140.00m²	150.00m²	56.00m²
TOTAL	5930.00m²	2630.00m²	2560.00m²	3060.00m²	1186.00m²
A1	780.00m²	Voirie			
A1	205.00m²	Stationnement			
A1	200.00m²	Cheminement piétons			
A1	1215.00m²	Espaces verts (y compris bassins)			
A1	75.00m²	Cession le long Chemin du Fez			
TOTAL	8405.00m²				

ANNEXES

ANNEXE I – NUANCIER DE MATERIAUX

Nuancier des matériaux et couleurs à privilégier et éviter, à titre indicatif.



Source : Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional

ANNEXE II – PALETTE VEGETALE

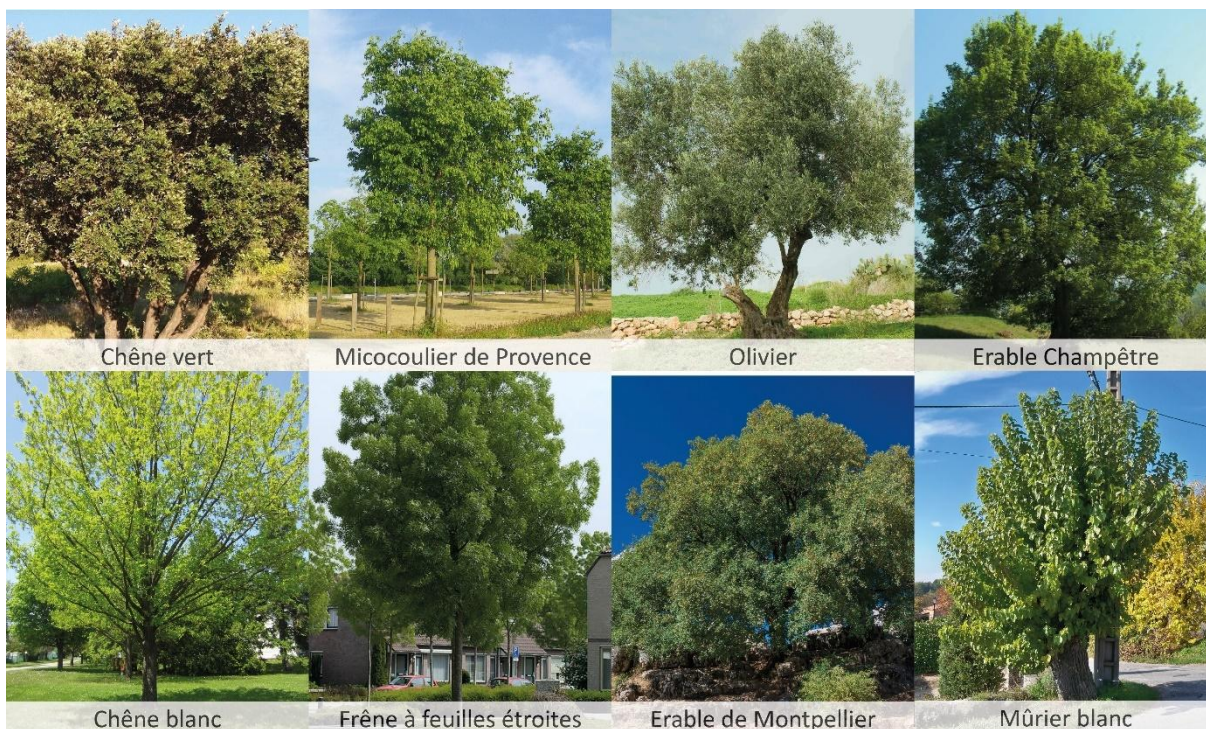
Inspiré d'un travail réalisé pour le Syndicat de Gestion des Gorges de l'Ardèche, cette palette végétale présente des espèces adaptées aux conditions climatiques et écologiques de l'intercommunalité. Elles possèdent également des qualités esthétiques et symboliques favorables à l'entretien et à la préservation de paysages vecteurs de l'identité locale.

Chacune de ces espèces possède également une valeur d'usage (ombre, maintien des terres, fonction d'écran, etc.), il convient donc d'utiliser les espèces adéquates aux espaces à végétaliser.

Dans l'optique de favoriser la biodiversité, de maximiser la résilience des couverts et faire varier les paysages entre les différentes saisons, il convient également de mélanger les différentes essences et les différentes strates.

Cette liste n'étant pas exhaustive, il ne s'agit pas de proscrire les espèces. En revanche, il convient de vérifier l'adaptabilité des espèces au contexte territoriale avant leur plantation. Certaines espèces sont cependant à éviter : les espèces exotiques envahissantes. Un échantillon de ces essences est également présenté plus bas.

ARBRES A GRAND DEVELOPPEMENT PRECONISES POUR LES ESPACES LIBRES ET AUTRES ESPACES A VEGETALISER



ARBRES A PETIT DEVELOPPEMENT CONSEILLES POUR LE COUVERT VEGETAL (HORS BERGES ET ZONES HUMIDES)

Particulièrement adaptés au contexte climatique, écologique et paysager de l'agglomération, ces essences d'arbres à petit développement peuvent être utilisés de façon isolée, en massif ou bien en complément des essences à grand développement afin de varier les strates végétatives.



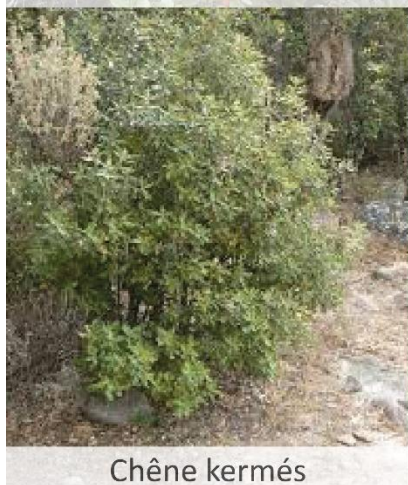
Arbousier commun



Arbre de Judée



Amélanchier à feuilles ovales



Chêne kermés



Filaire à feuilles larges



Nerprun alaterne

ARBUSTES RECOMMANDES POUR LA COMPOSITION DES CLOTURES VEGETALES

Dans l'optique de freiner l'utilisation d'essences répétitives ou la plantation de haies monospécifiques uniformisant les types de plantation et banalisant le paysage, il est recommandé d'utiliser des essences arbustives variées. Il est également préférable de conserver ces haies en port libre afin de favoriser la biodiversité et d'éviter les effets de « mur végétal ».

1. Stations naturelles forestières



Cornouiller sanguin



Prunellier commun



Aubépine monogyne



Fusain d'Europe



Rosier rubignieux



Pistachier térébinthe

2. Stations plus ensoleillées ou rocailleuses



Romarin



Coronille arbrisseau



Rosier toujours vert



Genêt scorpion



Cytise à feuilles sesilles



Oranger du Mexique

ESSENCES A PROSCRIRE POUR LA COMPOSITION DES CLOTURES VEGETALES

Certaines espèces, bien qu'elles ne soient pas des espèces exotiques envahissantes sont à éviter lors du choix des essences pour la composition des haies. Souvent utilisées seules, elles présentent plusieurs inconvénients :

- Elles forment des haies mono-spécifiques peu utiles pour la biodiversité ;
- Elles forment des écrans opaques nuisant au paysage ;
- Elles assèchent le sol et empêchent le développement de toutes autres essences à leur pied ;
- Elles sont peu résilientes car très sensibles aux maladies et aux parasites ;
- Elles nécessitent un entretien important.



ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE

Une espèce exotique envahissante (EEE) est une espèce introduite par l'homme volontairement ou involontairement sur un territoire hors de son aire de répartition naturelle, et qui menace les écosystèmes, les habitats naturels ou les espèces locales. Dans l'objectif de limiter leur prolifération, il convient de ne pas les planter et de procéder autant que possible à leur arrachage. La liste présentée ci-dessous n'est pas exhaustive mais recense les principales essences présente au sein de l'agglomération.

