

# PA10 – Règlement

# 1 CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1 Article 1 – Objet du règlement

En application des textes législatifs et réglementaires en vigueur sur la zone considérée, le présent règlement fixe les règles d'urbanisme imposées aux propriétaires des lots telles qu'elles sont définies dans les plans et pièces annexés au projet du lotissement déposé.

## 1.2 Article 2 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les Coteaux Ouest » situé sur la commune de MONTBOUCHER-SUR-JABRON (Drôme) - quartier « Chemin de l'Abri » cadastré sous les numéros 22p, 23p, 652, 1167, 1168, 1173, 1175 de la section ZB.

## 1.3 Article 3 – Morcellement

Le lotissement comprend 13 lots destinés à la construction de maisons individuelles. Le nombre minimum de lots et de logements est fixé à 13.

Le reste de la parcelle comprendra la voirie d'accès, ses aménagements et les espaces verts et dispositifs de gestion des eaux pluviales.

### SUPERFICIE DES LOTS

N° de lot	Surface (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher	Caractéristiques
1	865	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire sur la limite Ouest avec la construction du lot n°2.</li> </ul>
2	1085	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire de la construction en limite Est avec la construction du lot n°1.</li> </ul>
3	830	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire de la construction en limite Est avec le lot n°2.</li> <li>• Survol d'une ligne Très Haute Tension en bordure Ouest du lot.</li> </ul>

4	1375	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Survol d'une ligne Très Haute Tension en bordure Ouest du lot.</li> </ul>
5	905	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire de la construction en limite Ouest avec la construction du lot n°6.</li> <li>• Survol d'une ligne Très Haute Tension en bordure Est du lot.</li> </ul>
6	925	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire de la construction en limite Est avec la construction du lot n°5.</li> </ul>
7	1210	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement possible de la construction en limite Ouest du lotissement.</li> </ul>
8	975	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire de la construction en limite Est avec la construction du lot n°9.</li> <li>• Survol d'une ligne téléphonique aérienne en bordure Ouest du lot et présence de deux poteaux téléphone.</li> <li>• Lot ayant l'obligation de réaliser un massif drainant pour la gestion de ses eaux pluviales.</li> <li>• Lot grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales au profit des lots n°9 et 10.</li> </ul>

9	970	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire de la construction en limite Ouest avec la construction du lot n°8.</li> <li>• Lot ayant l'obligation de réaliser un massif drainant pour la gestion de ses eaux pluviales.</li> <li>• Lot grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales au profit du lot n°10 et bénéficiant d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales grevant le lot n°8.</li> </ul>
10	945	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire de la construction en limite Est avec la construction du lot n°11.</li> <li>• Lot ayant l'obligation de réaliser un massif drainant pour la gestion de ses eaux pluviales.</li> <li>• Lot bénéficiant d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux pluviales grevant les lots n°8 et 9.</li> </ul>
11	810	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement obligatoire de la construction en limite Ouest avec la construction du lot n°10.</li> <li>• Survol d'une ligne Très Haute Tension en bordure Est du lot.</li> </ul>

12	930	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement possible de la construction en limite Est avec la construction du lot n°13.</li> <li>• Lot grevé d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales au profit du lotissement à l'Ouest et au Sud du lot sur une largeur de 2 mètres.</li> <li>• Lot grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux usées au profit des parcelles ZB n°1169 et 1172.</li> <li>• En partie Sud du lot : seul est autorisé une clôture perméable en haut de talus sauf à réaliser un enrochement en limite Sud du lot pour retenir les terres du talus et permettre un remblai.</li> </ul>
13	695	250	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospects à respecter.</li> <li>• Sens de faitage préconisé pour la construction principale.</li> <li>• Accolement possible la construction en limite Ouest avec la construction du lot n°12.</li> <li>• Lot grevé d'une servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales au profit du lotissement au Sud du lot sur une largeur de 2 mètres.</li> <li>• Lot grevé d'une servitude de passage d'un réseau d'eaux usées au profit des parcelles ZB n°1169 et 1172.</li> <li>• En partie Sud du lot : seul est autorisé une clôture perméable en haut de talus sauf à réaliser un enrochement en limite Sud du lot pour retenir les terres du talus et permettre un remblai.</li> </ul>
<b>SURFACE TOTALE DES LOTS</b>	<b>12520</b>	<b>3250</b>	

Espaces verts communs	810	/	Représentant environ 5,15% de la superficie totale de l'opération.
Bassin	505	/	
Voirie / Piétonnier	1500	/	
Autre	380		Accès ZB n°22 restant en l'état + servitude d'accès à la source
<b>SURFACE TOTALE DES ESPACES COMMUNS</b>	<b>3195</b>	<b>/</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>15715</b>	<b>3250</b>	

**NB: Ces superficies sont données à titre indicatif. Elles sont susceptibles de varier après bornage et arpentage des lots. Un plan de vente des lots portant la surface réelle de ceux-ci sera annexé aux actes de vente.**

### 1.4 Article 4 – Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot. Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

### 1.5 Article 5 – Opposabilité du règlement

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

## **2 CHAPITRE 2 – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Le terrain est situé en zone AUb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune correspondant à une zone à urbaniser au caractère naturel, à vocation dominante d'habitat.

### **2.1 ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2.

### **2.2 ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES**

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
- Les constructions à usage de bureaux et de services, à condition d'être lié à une habitation.

## **3 CHAPITRE III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **3.1 ARTICLE 3 – ACCES – VOIRIE**

Les accès aux lots seront réalisés conformément au plan de masse et de voirie (*cf. plan PA4*), sans possibilité de déplacement sauf sous réserve de respecter la position des viabilités. Il n'est autorisé qu'un seul accès par lot.

Les portails, s'il y en a, devront se situer en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voirie, l'espace situé devant le portail pouvant servir de zone de stationnement privative non-close pour deux véhicules.

## **3.2 ARTICLE 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX – BRANCHEMENTS PARTICULIERS**

Les acquéreurs devront utiliser obligatoirement les branchements prévus et amorcés à cet effet. Le raccordement entre les branchements amorcés en limite de lots et l'emplacement de la construction future sera exécuté aux frais des acquéreurs et sous leur responsabilité, conformément aux directives des Services Techniques de la commune de Montboucher-sur-Jabron ou des services concessionnaires.

### **3.2.1 Alimentation en Eau Potable**

Raccordement souterrain aux regards abri compteurs agréés par la Commune de Montboucher-sur-Jabron ou par le service concessionnaire mis en place pour être accessible depuis les parties communes ou le domaine public.

### **3.2.2 Eaux Usées**

Raccordement souterrain aux regards de branchement agréés par la commune de Montboucher-sur-Jabron ou par le service concessionnaire mis en place pour être accessible depuis les parties communes ou le domaine public.

### **3.2.3 Eaux Pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées. Aucun rejet direct des eaux pluviales sur les parties communes ou le domaine public n'est autorisé.

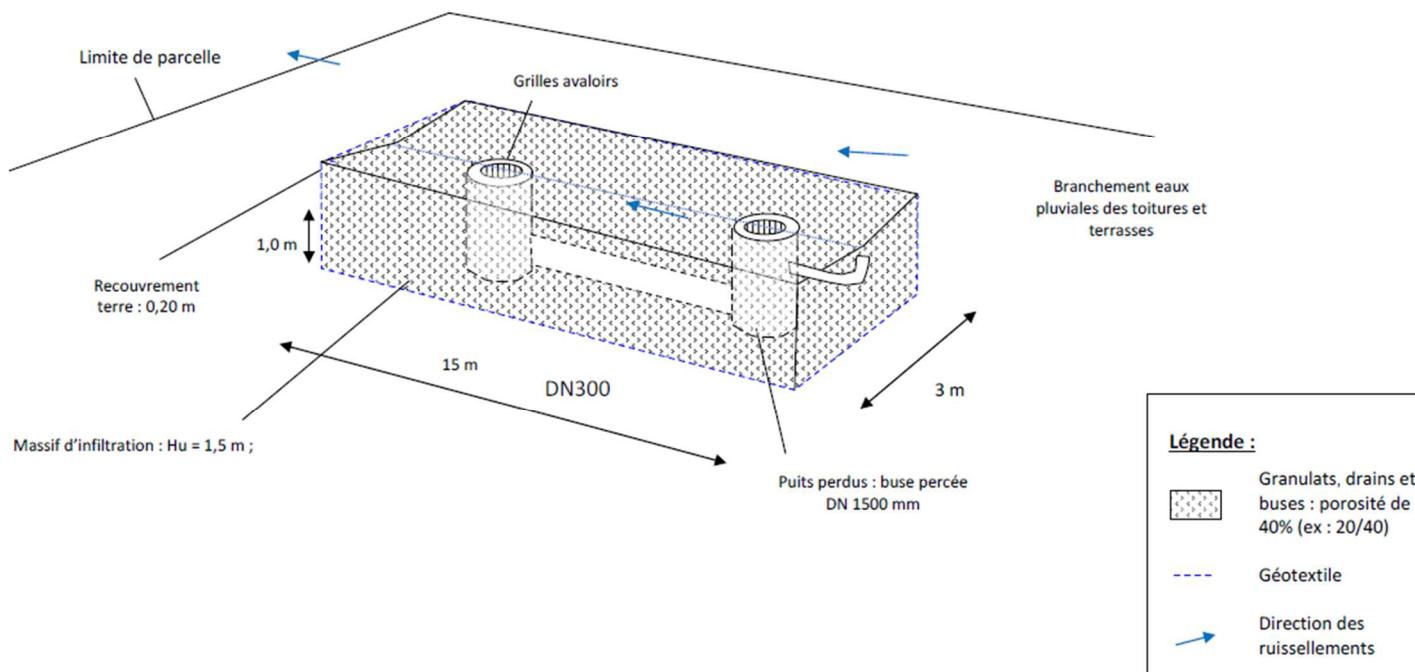
Les lots (hors lots n°8 à 10, 12 et 13) devront utiliser les regards de branchement positionnés sur le lot ou à proximité pour rejeter leurs eaux pluviales.

Les lots n°8, 9, 10, 12 et 13 devront réaliser le dispositif suivant sur leur parcelle pour gérer leurs eaux pluviales avec mise en place d'une surverse vers le réseau commun à l'aide du regard de branchement ou du réseau en attente mis en place.

Autant que possible, les acquéreurs des lots devront limiter au maximum les surfaces imperméables sur leur lot.



Figure 4 : Schéma de principe de la gestion des eaux pluviales à la parcelle



Les rétentions communes sont dimensionnées pour gérer les eaux pluviales de chacun des lots dans la limite de 200m<sup>2</sup> imperméabilisés par lot (toiture, accès, terrasses). En cas de dépassement de cette surface, chaque acquéreur devra prévoir un dispositif tampon à l'intérieur de son lot avec pour caractéristique suivante : 5m<sup>3</sup> de stockage par tranche de 25m<sup>2</sup> supplémentaire imperméabilisé.

Pour tous les lots sauf pour les lots n°8 à 10, ce dispositif supplémentaire devra être raccordé en débit de fuite vers le regard de branchement prévu à cet effet.

Pour tous les terrains en pente, pour se prémunir contre le risque de ruissellement, il sera nécessaire de prendre les dispositions nécessaires, en adoptant en autres les mesures suivantes :

- Recherche de l'équilibre déblai/remblai et implantation en conséquence des villas,
- Accès réalisés pour éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures (contre-pente),
- Protection des ouvertures de la façade amont et/ou des façades latérales des constructions projetées par des ouvrages déflecteurs ou surélévation au-dessus du terrain après constructions,
- Les terrains devront respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement naturel (issu des jardins, du bassin versant, des espaces verts) provenant des fonds supérieurs en évitant de faire obstruction : mise en place de clôtures « transparentes » vis-à-vis des écoulements, interdiction des murs de clôture

ou des murs de soutènement sans barbacanes ou autre technique pour permettre un écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Il est recommandé aux acquéreurs des lots de mettre en place une cuve de rétention des eaux pluviales permettant l'arrosage à moindre coût de leur jardin.

### 3.2.4 Electricité

Raccordement souterrain au coffret S 2000 placé en bordure de chaque lot, et pour une alimentation en 220 volts monophasé.

Afin de respecter les prescriptions émises par RTE, il convient d'assurer l'équipotentialité électrique de la construction, en reliant entre-elles les parties métalliques et en les raccordant à la terre. Cette mise à la terre devra être éloignée à plus de 68 mètres des massifs des fonctions des pylônes.

Cela concerne les lots n°4, 9, 10, 11, 12 et 13 qui devront utiliser la mise à la terre fournie par le lotisseur en bordure de leur lot.

### 3.2.5 Téléphone

Raccordement souterrain au POT A 10 mis en place en bordure de chaque lot.

Afin de respecter les prescriptions émises par RTE, toutes les installations téléphoniques devront s'équiper de protections spécifiques : sur-isolation via un boîtier de type « ISOLINE » ou équivalent et câble souterrain sur-isolé ou placé dans un fourreau polyéthylène (zone des 650 Volts).

## 3.3 ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES LOTS

Sans objet.

## 3.4 ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A titre de principe et sauf modification au présent règlement dans les formes prévues à l'Article L442-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées dans les zones définies au plan de masse et de voirie (*cf. plan PA4*).

En limite de la voie interne du lotissement, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

En limite du chemin de l'Abri et du chemin des Acacias, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Pour les piscines, ces distances sont réduites à un minimum de 2 mètres.

### **3.5 ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES LOTS**

A titre de principe et sauf modification au présent règlement dans les formes prévues à l'Article L442-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées dans les zones définies au plan de masse et de voirie (cf. Plan PA4) :

- **Le long des limites entre lots**, les constructions devront s'implanter :
  - Soit sur la limite séparative de façon obligatoire, avec une hauteur de la construction n'excédant pas 4 mètres au droit de la limite,
  - Soit en retrait de la limite, à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la demie-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
- **Le long des limites périmétriques du lotissement et des espaces verts communs**, les constructions devront s'implanter à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la demie-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres, excepté pour le lot n°7 où l'implantation sur la limite Ouest dépendant de l'unité foncière d'origine est permise.

Pour les piscines, ces distances sont réduites à un minimum de 2 mètres.

Les piscines devront respecter une distance de 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

### **3.6 ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT**

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

### **3.7 ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain support de la construction.

### **3.8 ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 8 mètres ni 2 niveaux (R+1).

La hauteur maximale des bâtiments édifiés en limite de propriété est fixée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Toute construction situées dans la bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne haute tension devra respecter une distance verticale de 7 mètres par rapport aux câbles.

Pour parer à tout dysfonctionnement éventuel des dispositifs hydrauliques du site ou un ruissellement important en provenance de l'amont, les planchers bas de toutes les constructions (partie habitation) du projet étudié seront calés à au moins 20 cm au-dessus du point haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

### **3.9 ARTICLE 11 – CONTRAINTES ARCHITECTURALES – ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R111-21 du Code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : « 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 ».

L'utilisation de matériaux et de techniques répondant aux exigences de la Haute Qualité Environnementale sera acceptée.

#### **3.9.1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (ex : chalet, style Louisiane, etc.).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'emploi du blanc pour les façades et les toitures est également proscrit.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration urbaine et naturelle du terrain :

- Les constructions implantées le long des voies de circulation devront contribuer au dessin de l'espace public. Elles devront être disposées perpendiculairement ou parallèlement à la voie qui les longe.
- Les clôtures le long des voies publiques sont à considérer comme la première façade de la maison. Le traitement sera en harmonie avec celui de la construction principale (couleurs, portail, etc.).
- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin

de réduire l'impact sur le site ; les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.

- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».
- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.
- Les constructions devront prioritairement s'implanter au Nord des parcelles avec les jardins au Sud.

### 3.9.2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

Le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

#### 3.9.2.1 Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Les extensions de bâtiments devront être en harmonie avec l'existant.

Les antennes et climatiseurs devront être implantés de manière à ne pas être visible de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### 3.9.2.2 Toitures

La toiture est la cinquième façade de la construction. Elle sera soignée comme telle.

Les couleurs vives sont interdites ainsi que le blanc.

Pour les constructions de conception traditionnelle, les tuiles doivent être creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricole, ou pour les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie dans le volet paysager.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 35% avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrace ou à faible pente, etc.) peut être admise à condition que son

intégration dans le site soit établie dans le volet paysager. Les toitures végétalisées sont admises.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (« chien assis ») sont interdites.

### 3.9.2.3 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles devront être de conception simple.

L'harmonie doit être recherchée :

- Dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.
- Dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

**En bordure de voirie, est uniquement autorisé :**

- Pour les lots situés au Sud de la voie : un mur bahut de 0,40 mètre de haut maximum surmonté d'un grillage le tout ne dépassant pas 2 mètres, doublé d'une haie vive côté intérieur du lot.
- Pour les lots situés au Nord de la voie : un mur plein d'une hauteur de 1,5 mètre maximum (permettant notamment de gérer une partie de la dénivelée entre la voirie et les lots), doublé ou non d'une haie vive côté intérieur du lot.

**En limite séparative avec les autres lots,** la composition des clôtures est plus libre mais devra privilégier les aspects paysagés par des plantations afin de maintenir les liaisons avec l'environnement existant et la perméabilité pour le libre écoulement des eaux pluviales.

**Enfin, en limite de lotissement,** les clôtures devront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage et ne devront pas dépasser 1,8 mètre (un muret de 0,2 m de hauteur maximum est admis pour implanter la clôture mais devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement).

Afin de respecter les prescriptions émises par RTE, les piquets de clôtures et installations linéaires (barrières, étendage, etc.) implantés à une distance inférieure à 70 mètres des massifs de fondations des pylônes doivent être les plus isolants possibles (concerne les lots n°4 et n°9 à 13). Il faut ensuite installer 3 à 4 piquets métalliques et continuer avec des piquets isolants. Si la clôture ou l'installation linéaire est soumise à une induction électrique, 1 piquet métallique relié à la terre sera implanté tous les 75 mètres environ, avec un minimum de 2 piquets métalliques. De plus, pour limiter les effets de l'induction par rapport à une prise de terre éloignée, prévoir une partie non-conductrice dans la clôture ou l'installation linéaire d'une longueur de 2 mètres tous les 75 mètres. Pendant la construction de la clôture, il est recommandé pour limiter le phénomène d'induction électrique, d'utiliser des outils isolés, et de maintenir reliés à la terre les matériaux métalliques (même plastifiés) de grand longueur (fils, barres, etc.).

Les dispositifs occultant ou semi-occultant de type brise-vue, etc. sont interdits.

### 3.9.3 Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est autorisée à condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

### 3.10 ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics sur le terrain assiette du projet.

Sont exigées au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. 2 places par lots sont déjà existantes dans chaque entrée de lot privative non close.

### 3.11 ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La plantation de végétaux pour la réalisation de haies ou de massifs devra privilégier l'utilisation d'essences non allergisantes. Dans ce cadre, la plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers, etc. est fortement déconseillée et une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée. Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées avec des essences variées.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les acquéreurs de lot devront faire figurer leur aménagement paysager des espaces verts sur leur permis de construire, notamment et surtout en limite de lot.

En bordure de voie, chaque lot devra planter une haie vive d'essences variées en doublement de sa clôture. En bordure de voie, les lots auront l'obligation de planter au moins un arbre de haute tige à 2 mètres de la limite, afin de créer un alignement d'arbres le long de la voie.

## 4 CHAPITRE IV – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### 4.1 ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

Voir le tableau de répartition au Chapitre I – Article 3.

La surface de plancher utile du projet est fixée à 3250 m<sup>2</sup>.

