



Pièces complémentaires

Reçues le

18 AVR. 2025

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 Portes de Tourvieille 2 » situé sur la commune de MALATAVERNE (Drôme) - quartier « Tourvieille » cadastré pour partie sous les numéros 53, 117, 120, 281, 286 et 552 de la section ZA.

1.3 Article 3 – Morcellement

Le lotissement comprend 15 lots destinés à la construction de maisons individuelles.
Le reste de la parcelle comprendra la voirie d'accès et ses aménagements.

SUPERFICIE DES LOTS

N° de lot	Surface (m²)	Surface de plancher	Caractéristiques
1	490	200	• Prospects à respecter.
2	440	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Nord avec le lot n°3. • Servitude de passage en tréfonds d'un réseau d'eau usées au Sud du lot.
3	550	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Nord avec le lot n°5. • Servitude de passage en tréfonds d'un réseau d'eau usées grevant le Sud du lot. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.
4	440	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Nord avec le lot n°5.



5	605	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Nord avec le lot n°7. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.
6	510	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Nord avec le lot n°7. • Piscine et construction existante, restant en l'état.
7	635	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Nord-est avec le lot n°8. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.
8	585	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Est avec le lot n°9. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.
9	540	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Est avec le lot n°10. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.
10	535	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Ouest avec le lot n°9. • Servitude de passage d'un réseau d'eaux usées grevant l'Est du lot. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.
11	505	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Ouest avec le lot n°12. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale. • Servitude de passage d'un réseau d'eaux usées grevant l'Est et le Nord du lot. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.
12	435	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Est avec le lot n°11. • Servitude de passage d'un réseau d'eaux usées grevant le Nord et l'Ouest du lot. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.



13	675	200	• Prospects à respecter. • Servitude de passage d'une ligne électrique haute tension grevant le Nord-ouest du lot. • Servitude de passage d'un réseau d'eaux usées grevant l'extrémité Sud-est du lot.
14	590	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Nord avec le lot n°13. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale.
15	545	200	• Prospects à respecter. • Accolement possible en limite Est. • Sens de faitage préconisé pour la construction principale. • Servitude de passage d'une ligne électrique haute tension grevant le Nord-ouest du lot.
SURFACE TOTALE DES LOTS	8080	3000	
Espaces verts communs	1510	/	Représentant environ 13% de la superficie totale de l'opération.
Voirie / Piétonnier	1995	/	
SURFACE TOTALE DES ESPACES COMMUNS	3505	/	
TOTAL	11585	3000	

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

2.1 ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ainsi que toute construction dans une bande de 20m depuis l'axe d'écoulement du fossé bordant l'Ouest de l'opération, pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges

2.2 ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

Sont uniquement autorisées sur le lotissement les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscine, abri, garage, etc.) à condition qu'elles répondent aux critères d'architecture bioclimatique (technique qui consiste à rechercher une adéquation entre la



conception et la construction de l'enveloppe habitée, le climat et l'environnement dans lequel l'habitat s'implante) et dont les besoins de chauffage ne dépassent pas 35 kwh/m²/an.

Dans une bande de 20 mètres depuis l'axe d'écoulement du fossé bordant l'Ouest de l'opération, les remblais devront se limiter au strict nécessaire (accès garage, entrée) afin de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues et les garages ne pourront pas dépasser 20m² de surface de plancher sauf à être surélevé de 0,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

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 (excepté pour le lot n°10).

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 un à deux véhicules.

Aucune clôture n'est autorisée entre accès doubles.

3.2 ARTICLE 4 – DESSERTE 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 Malataverne ou des services concessionnaires.

3.2.1 Alimentation en Eau Potable

Raccordement souterrain aux regards abri compteurs agréés par la Commune de Malataverne 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 Malataverne 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 devront utiliser les regards de branchement positionnés sur le lot ou à proximité pour rejeter leurs eaux pluviales.

Autant que possible, les acquéreurs des lots devront limiter au maximum les surfaces imperméables sur leur lot. Il est préférable d'utiliser des matériaux drainants de type concassé fin, reposant sur une grave de 20-60 mm pour les accès, lames de bois pour les terrasses, etc.

En cas de dépassement de la surface imperméabilisée fixée à 200m² par lot, chacun des lots devra créer une tranchée ou rétention de 2m³ par tranche de 50 m² imperméabilisés supplémentaires reliée par surverse au réseau de la voirie, conformément à la note hydraulique élaborée.

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

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 de fondations des pylônes.

Cela concerne les lots n°6, 7, 8, 12, 13, 14 et 15 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).

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à la voie interne du lotissement. Les accès des lots ne sont pas à considérer comme étant des voies.

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 du lotissement** : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- **Le long des limites entre lots et avec les espaces verts communs du lotissement** : les constructions pourront uniquement s'implanter selon les zones définies au plan de masse et de voirie (cf. Plan PA4). En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite, une distance minimale sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite séparative qui en est le plus proche, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

3.7 ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

3.8 ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.



La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour les lots concernés par la bande de 20 mètres depuis l'axe d'écoulement du fossé Ouest, le niveau de plancher des constructions devra être surélevé d'au moins 30cm par rapport au terrain naturel. Il en est de même pour les garages sauf à avoir une surface de plancher inférieure à 20m².

3.9 ARTICLE 11 – CONTRAINTES ARCHITECTURALES – ASPECT EXTERIEUR

Est applicable l'article R111-27 du code de l'urbanisme : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

3.9.1 Implantation et volume

L'implantation, 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.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les affouillements et exhaussements autres que ceux nécessaires aux fondations des constructions sont interdits.

3.9.2 Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieurs doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles d'une teinte en harmonie avec les constructions existantes.



Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3.9.3 Clôtures

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.

Le type de clôture est imposé en bordure de voirie afin d'avoir une unité harmonieuse de traitement : un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre, surmonté d'un grillage, le tout pour une hauteur de 1,6 mètres maximum, doublé d'une haie vive (mixte avec essences locales) excepté sur l'axe Nord Sud au droit des lots n°1 à 7 où les murs bahuts ne sont pas autorisés et devront être remplacés par un grillage d'une hauteur de 1,6 mètres maximum, également doublé d'une haie vive.

En limite séparative avec les autres lots et en limite du lotissement, la composition des clôtures est plus libre mais elles devront privilégier les aspects paysagés par des plantations afin de maintenir les liaisons avec l'environnement existant. Elles pourront être constituées :

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 1,6 mètres, excepté dans la bande de 20 mètres depuis l'axe d'écoulement du fossé bordant l'Ouest de l'opération où les murs sont interdits et où les clôtures devront être perméables.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. La hauteur est limitée à 2 mètres.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire. Les grillages devront être rigides, de forme simple et de couleur verte. Les occultants sont interdits.

De manière générale, toutes les clôtures devront disposer de passages au sol permettant le passage de la petite faune.

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Pour les lots n°6, 7, 8, 12, 13, 14 et 15, en cas d'installations linéaires (clôtures, barrières, étendages, etc.) : les piquets implantés à une distance inférieure à 70 mètres des massifs de fondations des pylônes doivent être les plus isolants possibles. 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 grande longueur (fils, barres, etc.).

3.10 ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation deux places non closes par logements.

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 recherchant la simplicité et e, favorisant les essences locales adaptées et variées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les arbres existants sur les lots et mis en évidence sur le plan PA4 devront être conservés dans la mesure du possible. Ils pourront être taillés et certains arbres pourront être supprimés s'ils se situent dans l'emprise des constructions. Ils devront être alors remplacés à raison de un pour un.

Toute végétation située sous la ligne électrique haute tension doit à maturité être distante de 5 mètres des câbles conducteurs de la ligne, ces derniers étant positionnés dans les conditions les plus défavorables de température et/ou de vent.



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 3000 m².

Pièces complémentaires

Reçues le

18 AVR. 2025



