

**DEPARTEMENT DE LA DROME**

**COMMUNE DE CHARPEY**

**Lieudit "Le Verger"**

**LOTISSEMENT**  
**« LE VERGER 2 »**  
**Modificatif n°1 : Lot 13**

**REGLEMENT**

**Le nouveau PLU est applicable, les terrains sont désormais en zone UB, tout en conservant les règles ci-dessous régissant l'opération initiale du lotissement « Le Verger 1 »**

**Le lot 14 est destiné à recevoir des logements collectifs, sa réglementation sera donc adaptée à sa destination ; tout en conservant le droit d'être découpé en lots individuels si nécessaire.**

**REGLEMENT**

Afin d'apporter certaines précisions d'urbanisme, adaptations, restrictions assurant un aménagement harmonieux du lotissement, un règlement particulier s'appliquant à certains articles de la zone UB du PLU est joint ci-après (Prenant en compte des éléments de la réglementation de l'opération « Le Verger 1 »).

**ADHESIONS AUX PRESENTES**

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

**REGLES PARTICULIERES**

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne seront admises, que des constructions individuelles à usage d'habitation : une seule habitation unifamiliale par lot.

## ACCES ET VOIRIE

Pour desservir les futures constructions, une voirie sera construite par le lotisseur. Cette voie se raccordera sur la Route Départementale N° 102 qui traverse le village et reliera la voie communale dite « chemin des Robins » située au Sud. Une liaison sera également assurée avec la voie de desserte des quatre habitations situées au Sud du projet de lotissement, côté « chemin des Robins ».

La voie principale, longue d'environ 400 mètres, assurera la liaison entre la route départementale N°102 et la voie communale du chemin des Robins. Son emprise, à l'intérieur du lotissement, comprenant chaussée et trottoir est de 6 mètres 80.

Une antenne prenant naissance sur cette voie dessert les lots 3 à 6

Tous les lots ont un accès automobile aux voies créées par le lotisseur. Un seul accès par lot, de préférence à l'endroit indiqué sur le plan de composition, est autorisé. La modification de l'accès ne pourra se faire qu'après accord du Maître d'Ouvrage et du Maître d'œuvre.

Les portails, au droit des accès automobiles, devront être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la voie ; permettant le stationnement de 2 véhicules..

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions édifiées sur les lots seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur en utilisant les branchements réalisés à cet effet.

Eaux usées : Tabouret de branchement sur le lot  
Eaux pluviales : Tabouret de branchement en limite  
Eau potable : Regard compteur en limite  
Electricité : Coffrets compteur en limite de lot  
Téléphone : Tabouret sur le lot

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions principales devront être incluses dans la zone constructible définie sur le plan de composition.

Les sens de façades indiqués sur ce même plan devront être respectés.

Les garages et bâtiments annexes seront obligatoirement intégrés au bâtiment principal ou relié à ce dernier par une liaison architecturale.  
Toute construction isolée est interdite.

## ASPECT EXTERIEUR

### Règles générales

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

### Formes et Volumes :

Les constructions s'inspireront des habitations traditionnelles du pays.

L'organisation volumétrique devra s'inscrire dans la zone constructible définie au plan de composition.

La conception architecturale de qualité doit viser à la création de formes et de volumes simples

Tous styles architecturaux étrangers à la région sont interdits.

La hauteur des habitations ne doit pas excéder **7.50m** au faîtage par rapport au sol naturel suivant les courbes de niveau du plan topographique.

### Adaptation au sol :

Sont interdit les remblais et déblais visant à modifier le modelé du terrain naturel en périphérie des lots. Les effets de « taupinières » seront proscrits. La construction devra s'adapter au terrain. Les déblais destinés à recréer des terrasses aux abords de la construction devront être modérés environ 1.00m.

### Toitures et couvertures :

Les toitures seront à deux pentes ou 4 pans, le sens général sera conservé suivant plan de composition. La couverture sera réalisée exclusivement en tuiles terre cuite. Teinte vieux toits. Les teintes claires ainsi que le panachage des tuiles seront proscrits.

Les toitures terrasses sont interdites, les pentes de toitures seront comprises entre 30 et 40 %, les passes de toitures < 0.60 m.

### Façades :

Les façades seront enduites. La finition devra être la plus fine possible.

Le mortier de chaux naturelle sera privilégié, notamment si la construction est en briques.

Les matériaux pour le revêtement des façades devront être sobres et les teintes devront respecter la tonalité générale du site. Les couleurs tranchant sur l'environnement (trop claires, trop vives) seront interdites. Les tons neutres (sable, ocre clair, ...) seront privilégiés. Le propriétaire consultera le panel de couleurs déposé en mairie.

### Ouvertures et baies

Les ouvertures seront d'expression traditionnelle, plus hautes que larges ; hormis les portes fenêtres qui ne rentrent pas dans cette restriction.

Les menuiseries couleur alu naturel ne seront pas autorisées, celles-ci devront être conformes au nuancier déposé et consultable en Mairie.

## Sens de faîtage

Se reporter au plan de composition du dossier de lotissement.

Y sont repris les sens de faîtage principaux des constructions qui sont imposés

## Présentation globale du projet d'aménagement du lot

Le projet de construction de chaque lot sera présenté avec une esquisse de l'aménagement de la partie de parcelle entre la construction et la voie du lotissement. Le volet paysager individuel joint à la demande de permis de construire et le plan masse de la construction présentée devront faire état de l'accès, des aires de manœuvre et de stationnement prévues sur le lot, avec indication des altitudes finales projetées et des pentes en résultant.

## Clôtures

Leur mise en place devra faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures donnant sur les voies du lotissement ou sur un espace public seront constituées de murs dont la hauteur sera de 0.60m maximum surmontés de grillage, le tout présentant une hauteur maximum de 1.80m. En face Nord de lot, les murs de clôtures donnant sur la voie seront admis jusqu'à 1,80m de hauteur. Aux abords des portails, de part et d'autre sur 5 mètres maximum, la clôture pourra être constituée d'un mur plein de 1.80m de hauteur maximum.

Ils seront enduits sous les mêmes conditions que les façades des constructions.

Les clôtures édifiées comme limites séparatives entre les lots seront constituées de murette de 0.60m surmontée d'un grillage métallique à mailles tendu sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m.

Elles seront doublées par une haie mixte constituée d'arbustes d'essences locales (2 ou 3 essences minimum).

Toute clôture située sur façade longeant un espace collectif doit être éditée dans le semestre suivant la mise hors d'eau de la construction principale, et en tout cas, avant les travaux d'achèvement final de la tranche de lotissement dans laquelle se trouve le lot, pour lesquels l'acquéreur sera informé spécifiquement par le lotisseur.

Les clôtures seront réalisées par l'acquéreur, et sont à sa charge exclusive, en respectant les règles imposées quant aux emplacements et à la hauteur autorisée. Elles respecteront les contraintes induites ou figurées au plan de composition.

Les clôtures incorporeront les logettes EDF/GDF, que celles-ci appartiennent ou non au lot, ainsi que les bornes d'eau, les boîtiers de télécom éventuels.

## Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire est assuré en dehors des voies de circulation.

Un minimum de deux emplacements par lot sera donc réalisé aux endroits définis sur le plan de composition. Ce parking sera, non clos, situé en bordure de l'accès et directement accessible.

### Plantations

Les espaces libres autour des constructions seront plantés d'arbres d'essences locales (minimum deux par lots). Tout arbre devra être planté à une distance minimum de deux mètres des limites séparatives.

### Piscines et annexes

Les piscines sont envisageables sous réserve qu'elles respectent les conditions d'implantation du règlement du lotissement.

Pour favoriser leur intégration dans le paysage, la teinte du revêtement intérieur sera proche du ton sable. Le bleu « caraïbe » sera proscrit.

Les cabanons de jardins isolés sont interdits.

### Boite à lettres

Les boîtes à lettres seront regroupées en deux points pour l'ensemble du lotissement. Aucune boîte à lettres individuelle ne sera acceptée.

Leur mise en place sera effectuée par le Maître d'Ouvrage, l'entretien sera effectué par son propriétaire.

Le positionnement des blocs de boîtes à lettres figurant sur le plan de composition reste indicatif et sera fixé en concertation avec les services postaux.

Fait à CHARPEY  
Le 18 Mars 2014

Le Lotisseur