

CHAROLS

Maire,
MARD



14 DEC. 2019

“ *Les Résidences De La Grosse Pierre* ”

REGLEMENT

1 -Règlement du Lotissement 2 -Prescriptions Architecturales

Concepteur :

SELARL Jean Pierre EPELLEY *Géomètre-Expert Urbaniste*
4 Bis, Boulevard Saint-Joseph
26700 PIERRELATTE
Tel : 04-75-96-82-55
Mail : jean-pierre.epelly@wanadoo.fr

Architecte :

Atelier Joel GUERGUY
85 , Rue Frédéric MISTRAL
26740 MONTBOUCHER SUR JABRON
Tel : 06-30-48-67-79
Mail : joel.guerguy@wanadoo.fr

Ref. 18113

Lotisseur :

SARL EDS
ZA du Meyrol
Avenue de la Feuillade
26200 MONTELMAR
Tel : 04-20-10-07-90
Mail : contact@groupemrd.fr

JUILLET 2019 - PA10

REGLEMENT

TITRE I -DISPOSITIONS GENERALES

Art 1 -Objet du règlement et champs d'application

Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les conditions d'insertion de l'opération dans la réglementation générale d'urbanisme sur la zone considérée. Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il précise les règles et servitudes d'intérêt général nécessaires pour l'organisation d'un ensemble de lotissement à l'intérieur de l'assiette foncière telle qu'elle est définie par son périmètre sur le plan de l'état actuel (PA3) et par les origines de propriété, à savoir :

Commune	CHAROLS
Lieu dit	LOCHR
Section	ZD
Parcelles	409p - 410-411-412-413-414
Superficie réelle	16408 m ²

Champs d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des baux et des règles générales d'urbanisme valables sur le territoire de la commune de CHAROLS ; à savoir :

- Plan Local d'urbanisme rendu public, approuvé et révisions successives.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location.

Le complément graphique du présent règlement est traduit par le plan de composition du lotissement (PA4).

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

De plus, les règles d'urbanisme contenues dans le présent règlement cesseront de s'appliquer au terme d'une période de 10 ans, à compter de la date de délivrance du permis de lotir.

Se substitueront à ces règles celles du PLU approuvé.

Il est rappelé que toute modification du présent règlement doit recueillir l'accord de la majorité des propriétaires du lotissement possédant les 2/3 de la superficie du dit lotissement ou des 2/3 des propriétaires possédant la moitié de la dite surface.

Art 2 - Périmètre d'application

Voir plan topographique Etat actuel (PA3).

Art 3 - Réglementation spécifique applicable

Le règlement spécifique d'urbanisme applicable à l'assiette foncière du lotissement correspond à celui de la zone UP.

La taxe d'aménagement est exigible sur le territoire de la commune.

Art 4 - Origine de propriété

Le terrain formant l'assiette foncière du lotissement et figurant aux plans annexés (PA2 et PA3) appartient à /

Monsieur et Madame GAUCHERAND Hugues demeurant à 26450 CHAROLS

L'architecteur sera la SARL EDS sise avenue de la Feuillade ZA du Meyroi 26200 Montélimar.

TITRE II - MODE D'APPLICATION ET D'UTILISATION DU SOL

SECTION 1 - Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Art 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article ci-dessous.

Art 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou soumis à des conditions spéciales

Les constructions à usage d'habitations individuelles et leurs annexes avec éventuellement la création d'une activité hôtélie ou, assimilée non réalisable à l'intérieur de la construction dans le cas d'un usage mixte habitation/profession. Il ne pourra être construit que 1 logement par lot.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

Art 3 - Accès parking

La réalisation des aires d'accès/parking privés desservant les lots depuis la voirie existante seront à la charge du lotisseur et traités conformément au plan d'utilisation des lots (PA4). La position imposée des accès est fixée pour chaque lot, sur le plan PA4. Le revêtement des accès sera réalisé en enrobés denses.

Art 4 - Desserte par les réseaux

Le lotissement est soumis aux prescriptions du règlement en vigueur.
Les constructions doivent obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement eaux usées, d'électricité (E) et Telecom.
Tous les branchements sur les réseaux pour la desserte privative des constructions sont à la charge des acquéreurs.
Tous les lots sont desservis par les réseaux installés par le lotisseur, conformément aux travaux du lotissement (PA 8) et suivant les directives des Sociétés concessionnaires.

Ils consistent :

Eau potable : à un tabouret complet réglementaire à l'intérieur du lot mais accessible par les services concessionnaires (dalle technique)

Eaux usées : à un tabouret de branchement réglementaire en bordure du lot ou de la dalle technique.

Electricité basse tension : à un coffret S 2000 situé en fond de la dalle technique (220V monophasé exclusivement)

Gaines téléphoniques : à un tabouret de branchement derrière la dalle technique

NB : Les propriétaires ou occupants des lots devront aménager sur leurs terrains les ouvrages nécessaires à l'absorption des eaux de pluie qu'ils reçoivent, sans rejet extérieur sur les voiries du lotissement, soit par puits d'infiltration, soit par tranchées drainantes, etc...

Il est imposé une rétention de 10m³ par tranche de 120 m² étagérés.

Art 5 - Caractéristiques des lots

Voir plan de composition (PA4) et tableau de répartition des lots joint en annexe du règlement

Charols
Les résidences de la grosse pierre

Art 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou communes

Par rapport aux limites des emprises des voies et espaces communs, les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5.00m ou en limite conformément au plan de composition (PA4).

Art 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Les zones d'implantation des constructions sont définies au plan d'utilisation des lots (PA4) et cotées par rapport aux limites de lots

b) Si la construction n'est pas établie en limite, les constructions devront se situer à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 4.00 m des limites.

c) Lorsqu'il est autorisé l'accolement sur limite séparative entre lots se fera de façon telle que le mur construit en limite, ainsi que sa fondation et sa toiture rasant cette limite, sans dépassement ni retrait (sauf bien sûr s'il y a un accord entre deux voisins pour édifier un mur commun à cheval sur la limite).

Art 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain sera au moins égale à 4.00m quelle que soit la nature des bâtiments.

Les constructions annexes ne sont pas concernées par cette disposition.

Art 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Art 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions individuelles sera limitée à 7.00 m à l'égout du toit et à 9.00 m au faîtage par rapport au terrain naturel

La hauteur des annexes construites sur limites et non jointives au bâtiment principal sera limitée à 4.00m

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

Voir réglage architectural ci joint

Art 12 - Stationnement des véhicules

Les acquéreurs devront prévoir, en plus du garage et de l'aire d'accès prévue conformément au plan d'utilisation des lots (PA4), les places nécessaires ou induites par l'occupation ou l'utilisation de leurs lots. Ils devront prévoir au moins deux places de stationnement par logement sur la propriété.

Art 13 - Plantations et espaces libres

Plantations

Le lotisseur réalisera l'aménagement des espaces libres et les plantations complémentaires, conformément au plan paysager (PA8a) et suivant le programme des travaux (PA6).

Les propriétaires ou occupants des lots devront traiter en espace vert les surfaces privatives qu'ils possèdent, non utilisées pour la construction ou le stationnement.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Art 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

Sans objet.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

Toute maçonnerie en parpaings doit être recouverte par un enduit traité en harmonie avec les façades.

A l'alignement des voies :

Mur bahut de 0,60 m ou non, surmonté d'une clôture à claire-voie, grille fer forgé / ou d'une clôture grillagée en maille rigide, le tout à une hauteur de 1,60 m par rapport à la voie.

Les clôtures grillagées seront doublées d'une haie vive aux essences régionales et variées.

En limite séparatives :

Elles seront constituées d'une haie ou d'une clôture grillagée en maille rigide, hauteur 1,60 à 1,80 m

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'un côté ou par alternance de côté, d'une haie vive aux essences régionales et variées.

Les encadrements de portails seront en murs pleins enduits à l'identique des murets et façades et de hauteur 1,60 m.

Sont interdits:

- Les clôtures composées d'éléments hétéroclites, fantaisistes, compliquées.
- Les murs de clôture avec effet de maçonnerie fausses pierres.

Les paraboles et climatiseurs:

Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs seront implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies publiques. Dans l'impossibilité, ils seront soit encastrés ou masqués par un dispositif ajouré discret de type marque « Déoclim ». Ils devront être intégrés au projet dès sa conception.

Eléments annexes:

Les éléments tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux à déchets, ...devront être intégrés dans les murs de clôture ou à défaut masqués par un dispositif végétal ou autre de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Espaces paysagés

Les surfaces non construites devront être plantées.

Afin de réduire les espaces impénétrables, ces surfaces seront le plus possible enherbées et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible.

Les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

« Les résidences de la Grosse Pierre »



GEOMETRE EXPERT
JP EPELY
4, Bd Saint-Joseph
26700 Pierrelatte

PROJET D'AMENAGER / LOTISSEMENT
VOLET PAYSAGER

Art 11 - Aspect extérieur des constructions - Clôtures

Les constructions, par leur positionnement, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur y compris les clôtures, ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisnants.

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain, et ne pas générer d'excès de hauteur ou d'affleurement de sol seraient susceptibles de porter atteinte au caractère du lieu.

L'ARCHITECTURE :

Elle doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, compatible avec l'absence d'ornement de la construction, la tenue paysagère, l'harmonie du paysage et le caractère architectural environnant.

L'unité architecturale sera recherchée avec une attention particulière sur l'homogénéité des ensembles bâtis, la rythmique et l'harmonie des façades, la proportion des ouvertures, avec les constructions proches et environnantes.

Les constructions ne devront pas présenter un aspect général et des éléments architecturaux à un type régionaliste trop affirmé ou s'inspirer à la rigueur à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençal, néo-classique pouvant nuire à la lisibilité des façades.

Les arcs seront proscrits pour les poteaux de terrasse et haies en étage

Les bâtiments se jouxtant sur 2 lots, mitoyens devront par leur écartement et l'orientation des ouvertures être en harmonie entre eux.

Les projets d'aménagement devront exprimer une qualité architecturale respectueuse du site ainsi que les innovations en matière de développement durable seront encouragées.

Typologie et hauteur :

Lotissements à l'habitat de type individuel en accession / R+0 à R+1

Les toitures :

La simplicité sera recherchée.

Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples, le faîtage devra être implanté dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les annexes implantées en limite séparative.

Les pentes varieront entre 25 et 35 % suivant les contraintes des matériaux utilisés.

Elles devront s'intégrer à l'effet visuel majeur des toits environnants.

Elles seront réalisées en tuiles canal ou romane et/ou terre cuite nuancée d'aspect provençal. Les faîENCES sombres (gris, ardoise, bronze) sont interdites.

Les ouvertures de toitures à plat y compris les terrasses, les cheminées sont interdites.

Les toitures plates (végétalisées ou non) sont autorisées si elles s'harmonisent avec les volumes adjacents et sont à privilégier pour les parties en limite séparative.

Les éléments de toiture de type capteur solaire (thermique ou photovoltaïque) doivent être intégrés à la pente du toit et à la géométrie de la surface toiture. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement évolutives à ciel ouvert.

Les éléments de toiture de type capteur solaire doivent être intégrés à la pente et à la géométrie de la surface de toiture.

Les façades et enduits :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter un unité d'aspect et privilégier l'usage de techniques traditionnelles dans une tenue en harmonie avec l'environnement de la construction.

Les volets roulants s'il y a sont totalement intégrés sans collage apparent au façade.

L'emploi de matériaux réfléchissants sont interdits.

Les enduits seront de finition lisse ou grânée, de terre naturelle sur une palette de tons clairs. Le blanc pur est exclu.

TABLEAU DES LOTS

N° lot	Superficie provisoire	Surface emprise au sol	Accolement autorisé	Accès imposé	Niveau minimum plancher RDC à respecter	Destination
1	579		2	oui		
2	576		1	oui		
3	531		4	oui		
4	525		3	oui		
5	500		6	oui		
6	513		5	oui		
7	590		6	oui		
8	474		9	oui		
9	572		10	oui		
10	718		9	oui		
11	504		12	oui		
12	623		11	oui		
13	504		B	oui		
14	586		B	oui		
15	634		B	oui		
16	520		Prop voisine	oui		
17	480		18	oui		
18	525		17	oui		
19	538		18	oui		
20	529		19	oui		
21	576		22	oui		
22	828		21-Prop voisine	oui		
A	2349					
B	849					
C	679					
D	67					
E	39					
Total	16408					

A : Voirie du lotissement

B/C : Espace Vert et cheminement piétons

D et E : Cessions futures à La Commune

CHAROLS

“ *Les Résidences De La Grosse Pierre* ”

PROGRAMME DES TRAVAUX

Le Maire
Hervé ILIEN

14 DEC. 2019

Arrivé le 29 AOUT 2019



Concepteur :
SELARL Jean Pierre EPELLEY Géomètre-Expert Urbaniste
4 Bis, Boulevard Saint-Joseph
26700 PIERRELATTE
Tel : 04-75-96-82-55
Mail : jean-pierre.epelly@wanadoo.fr

Lotisseur :
SARL EDS
ZA du Meyrol
Avenue de la Feuillade
26200 MONTELIMAR
Tel : 04-20-10-07-90
Mail : contact@groupemd.fr

Ref. 18113

Aout 2019 - PA8

PROGRAMME DES TRAVAUX

I - TERRASSEMENTS GENERAUX ET VOIRIE

- Terrassement

Mise en fond de forme des emprises à la cote - 0,45 du niveau fini des voies futures et des accès aux lots.

Les terres extraites seront régaliées sur les lots très partiellement et évacuées.

- Voirie

1ère phase : hors finitions

Mise en place d'une couche de fondation de tout venant 0/80 sur une épaisseur de 0,30 en deux phases.

Compactage à refus

2ème phase : finitions

Mise en place d'une couche de base en semi-concassé 0/30 sur une épaisseur de 0,10m.

Compactage à refus

Imprégnation de la couche de base à l'émulsion acide à 65 %

Revêtement en enrobé dense de granulométrie 0/14 dosé à 120 kg/m²

Mise en place de bordures Type A2 - P1 et T2 et moellons arrêts d'enrobés.

Traitement des espaces piétons en enrobés.

II - RESEAUX HYDRAULIQUES

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la conduite existante sur le chemin de la grosse pierre.

Les conduites mises en place seront en fonte diamètre 60 et 150 classe 64.

Les vannes seront à opercule caoutchouc et les robinets de prise en charge en fonte et bronze renversé.

Les branchements particuliers seront en PDH diamètre 32 (16 bars) avec dispositif de branchement à décharge de 20 mm et douille de purge. Les branchements seront réalisés sous fourreau.

Les tabourets abri-compteur seront installés en limite et à l'intérieur des lots mais accessibles (installés sur la dalle technique). Ils seront de type cahors enterrés (12T5).

NB : Le réseau et ouvrages ainsi que les matériaux utilisés seront conformes au cahier des charges et aux prescriptions du service gestionnaire de l'eau potable. Les essais de pression et vérifications de pose seront contrôlés par lesdits Services avant remblaiement.

2 conduites AEP traversent le terrain, celles-ci seront déviées sur le chemin de la grosse pierre puis sur le chemin de la Motte conformément à l'étude faite par le syndicat des Eaux Du Bas Roubion Et De Citelle.

Les modalités de ce déplacement doivent être vues avec ledit Syndicat.

INCENDIE

La défense incendie du lotissement sera assurée par l'installation d'un poteau incendie et conformément aux prescriptions du SDIS.

CHAROLS
Les résidences de la grosse pierre

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le réseau créé sera raccordé au réseau créé par la commune sur le chemin de la grosse pierre.
Les conduites mises en place seront constituées de tuyaux en PVC diamètre 200 type bi-peau ou similaire série assainissement, classe UR 16. Les regards de visite seront de type préfabriqués, diamètre 1000 intérieur, avec fermeture par trappe fonte. Les pentes ne seront jamais inférieures à 7mm/m

Les regards de branchement seront de type préfabriqués réglementaires avec fermeture tampon fonte. Ils seront mis en place en limite des lots (sur la dalle technique avec le regard AEP).

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Seules les eaux provenant des toits et espaces extérieurs seront collectées

Les eaux de la voirie seront évacuées par un réseau diam 500 dont l'exutoire se fera dans un bassin de rétention/absorption à créer dans le cadre de l'opération.

Un dossier déclaration « loi sur l'eau » sera réalisé pour cette opération.

III - RESEAUX SECS

- Réseau basse tension

Le réseau d'alimentation basse tension de tous les lots se fera à partir du réseau existant suivant les indications et propositions fournies par ENEDIS, il comprendra :

- Des câbles mis en place en souterrain, suffisamment dimensionnés pour permettre le raccordement de l'ensemble du lotissement depuis le point d'alimentation.
- Des coffrets réglementaires mis en place sur tous les lots (dernière dalle techniques).

NB : Le réseau sera conforme aux normes ENEDIS et fera l'objet d'un dépôt de dossier technique conforme à l'article 2-2.

- Eclairage public

L'éclairage public des voies du lotissement se fera à partir du réseau BT créé avec coffret comptage. Les câbles seront enterrés en parallèle au réseau BT, sous fourreau PVC.

Mise en place de candélabres d'un type agréé par les services municipaux, à savoir : mats de 5m et luminaires AKZONORRE, bronze doré

- Téléphone

Le raccordement au réseau public se fera à l'emplacement de mandé par ORANGE.

Le réseau créé par le lotisseur comprendra

CHAROLS
Les résidences de la grosse pierre

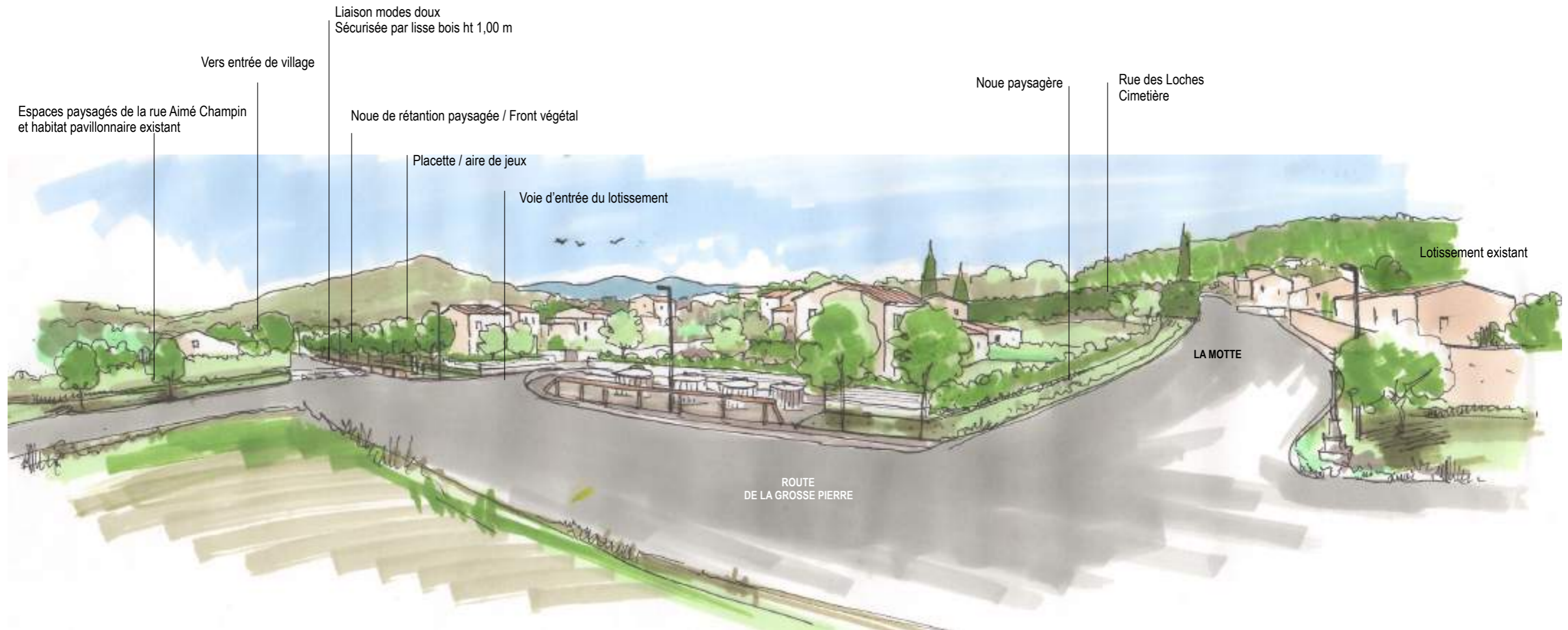
- La mise en place de fourreaux PVC semi-rigides diamètre 42/45 pour les principaux.
(3 fourreaux dont 1 pour la fibre optique)
- La mise en place de fourreaux PVC diamètre 25/28 pour les branchements particuliers
(2 fourreaux).
- La mise en place de chambres de tirages normalisées à fermeture type parkings ou trottoir .
- La mise en place de bornes de distribution .
- La mise en place de branchements avec pot A 10, à l'intérieur du lot.

IV – PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées par le lotisseur conformément aux dispositions prévues au plan paysager (PA8a).

Des plantations seront réalisées le long du piétonnier à créer le long du chemin de la grosse pierre.

La placette le long du chemin de la grosse pierre sera traitée en herbe.





« Les résidences de la Grosse Pierre »

MAITRISE D'OUVRAGE
SARL EDS
ZA du Meyrol - Avenue de la Feuillade,
26200 Montélimar

 atelierjoelguerguy
ARCHITECTE DEA 

ARCHITECTE
Joël GUERGUY
80 rue F. Mistral,
26740 Montboucher sur Jabron



GEOMETRE EXPERT
JP EPEPLY
4, Bld Saint-Joseph
26700 Pierrelatte

PROJET D'AMENAGER / LOTISSEMENT
VOLET PAYSAGER