

# COMMUNE DE COURCY

*LOTISSEMENT*

## REGLEMENT (PA 10)

En date du 12 Juin 2018



M3A ARCHITECTURE  
20, rue le Féron  
60200 COMPIEGNE  
Tel : 03.44.40.45.83 – 09.61.33.51.75



Bureau d'études GNAT Ingénierie  
10, rue Clément Ader  
51100 REIMS  
Tel : 03.26.82.32.55 - Fax : 03.26.82.37.46



M&A IMMOBILIER  
18 Avenue du Général Bonaparte

51100 REIMS  
Tel : 03.26.35.84.10

Le présent règlement s'applique aux terrains inclus dans le lotissement sis de la commune de COURCY et a pour objet de fixer des règles applicables, en matière d'urbanisme, aux différents types d'utilisation ou d'occupation du sol qui complètent celles énoncées dans le règlement de la zone U du Plan Local d'Urbanisme de COURCY.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quel titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

## **Article 1 : TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

Les terrains lotis sont destinés à la construction de logements affectés à l'habitation et aux annexes à ces logements.

Il est autorisé d'installer dans les constructions une activité professionnelle dite libérale en mixité avec l'habitation. Pour ces activités, le stationnement permettant la réception de ces visiteurs sera prévu à l'intérieur du lot.

Il est interdit d'édifier des locaux à usage industriel, entrepôts commerciaux.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, enregistrement et déclaration ;
- Les terrains de sport motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les aires de dépôt de véhicules ;
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer

## **Article 2 : RESEAUX**

A l'intérieur des lots, tous les réseaux devront être réalisés en souterrain et suffisamment dimensionnés

### **EAU POTABLE**

Chaque acquéreur disposera d'un abri compteur mis en place par le lotisseur.

La fourniture et la pose du compteur sera à la charge des acquéreurs de lots qui devront en faire la demande auprès du service compétent

### **EAUX USEES**

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement des Eaux Usées placé sous la voie nouvelle par rejet dans le regard EU positionné devant le lot concerné.

Chaque acquéreur devra prévoir la mise en place d'un clapet anti-retour visitable en domaine privé (dans le sous-sol ou le vide sanitaire par exemple).

### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales des toitures devront faire l'objet d'infiltration dans la parcelle. Le dispositif prévu devra être mentionné sur la demande de permis de construire. Le système d'infiltration et ses accessoires : canalisations d'évacuation, descente de gouttières, regards d'eau pluviale, devront faire l'objet d'un nettoyage régulier annuel.

## **Article 3 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Se reporter au plan PA4 du permis d'aménager, dit plan de composition d'ensemble du projet faisant fonction de règlement graphique.

Le lotissement comprend 8 lots. Ils ont une superficie minimum de 503 m<sup>2</sup>.

#### **Article 4 : NIVEAU SUPERIEUR DE LA DALLE DU REZ DE CHAUSSEE**

Le niveau supérieur de la dalle du rez de chaussée sera situé au minimum au même niveau que celui de la rue, mesuré après réalisation de celle-ci, devant le milieu de la façade de la construction projetée et au maximum 0.50m au-dessus.

De manière générale, les remblais importants dans les parcelles sont interdits.

#### **Article 5 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions édifiées sur le lotissement doivent constituer un ensemble harmonieux, tant par leur architecture que par leur composition.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ainsi, que les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings. Ces derniers devront être recouverts de parement ou d'un enduit de couleur nuancé.

##### **FACADES**

Véranda :

La création de vérandas peut être autorisée sur les façades arrière et les pignons. Elles ne seront pas autorisées coté voirie du lotissement.

##### **ABRIS DE JARDIN**

Les abris de jardin devront être implantés derrière la maison d'habitation par rapport à la voie de desserte. Sont rigoureusement interdites, toutes les constructions précaires ou préfabriquées, du type poulailler ou clapier, destinées à l'élevage. Toute construction provisoire est interdite.

##### **GARAGES**

Les garages accolés à l'habitation doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

#### **Article 6 : CLOTURE**

*Clôtures en façade sur rue :*

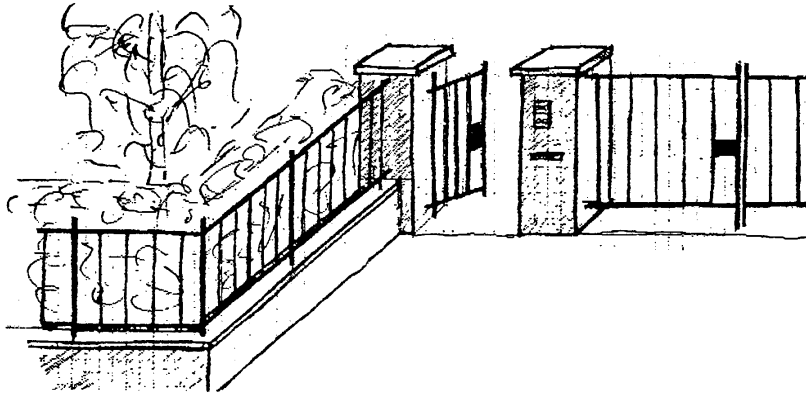
Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées :

- d'un grillage doublé ou non de haies vives d'essence mélangée,
- soit d'un mur plein maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 2m
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures constituées d'éléments occultant et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.

Les matériaux à nu sont interdits

Exemple de clôture en façade :      Accès piéton                      Accès véhicule



## **Article 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Stationnement public :

Il sera prévu un minimum d'une place ouverte au public pour deux logements

Stationnement privé :

Conformément aux articles U12 une aire privative intégrant le stationnement pour deux véhicules sera aménagée par les acquéreurs à l'intérieur du lot. Les emplacements de ces aires figurant au plan de composition PA4 sont figés et seront obligatoirement respectés.

En cas de réunion de deux lots en un seul lot constructible, une seule des deux aires devra être conservée.

Cette aire pourra être déplacée sur un autre emplacement que celui prévu au plan de composition, si le lotisseur confirme qu'il est techniquement possible de le faire.

Pour information, le cahier des charges prévoit que ces emplacements ne peuvent pas être clôturés et auront une pente maximum de 4 % orientée vers la parcelle ou vers la voie. Pour cela, l'acquéreur devra prévoir le recueil de l'ensemble des eaux issues de son lot et de son parking privé ; la gestion de ses eaux se fera sur le lot par l'intermédiaire d'ouvrage(s) suffisamment dimensionné(s).

Les accès, aménagés par les acquéreurs, devront être revêtus en béton bitumineux de couleur noire (enrobés). Les matériaux pulvérulents de type cailloux, grave, gravillons...sont strictement interdits.

L'acquéreur s'assurera de la bonne tenue de son parking surtout par rapport à la parcelle voisine, s'il a modifié l'altimétrie du TN. Aucun obstacle ne pourra être créé au dessus du niveau fini du parking ou de la parcelle voisine.

Ces aires devront être réalisées pour que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de construction de l'habitation (D.A.A.C.T.) envoyée en mairie en fin de travaux, soit valable.

Pour toute activité autorisée devant recevoir du public, les stationnements nécessités par la réception de ce public devront être réalisés sur le lot.

## **Article 8 : ACCES, SOUS-SOLS ET GARAGE**

Tous les accès, qu'ils soient de garage ou piétonnier, devront se faire depuis les aires désignées à l'article 7 ci-dessus et indiquées au plan de composition PA4.

Les sous-sols et les garages en sous-sol pourront être admis sous réserve d'une vérification, à la charge de l'acquéreur, de la faisabilité du sous sol visant à indiquer l'absence de nappe phréatique et la qualité des sols, à l'emplacement de la future construction.

Dans le cas de présence d'eau, le sous-sol sera admis si le constructeur propose une solution adaptée à son étanchéité ou à l'évacuation des eaux nuisibles.

L'attention est portée à l'acquéreur sur l'importance de faire réaliser une étude de sols précise compte tenu de l'implantation projetée de la construction et de ces caractéristiques géométriques et techniques.

Les garages en sous-sol sont autorisés à condition de démontrer que l'accès au garage semi-enterré ou totalement enterré ne porte pas atteinte à l'aspect architectural du projet et des projets voisins.

La création d'un mur de soutènement le long de la rampe d'accès du garage en sous-sol est obligatoire.

Dans le cas où la hauteur est supérieure à 1,50m, une coupe de détail du mur devra être jointe au dossier de permis de construire avec une notice explicative de sa construction.

### **Article 9 : ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT**

En complément des espaces verts communs aménagés par le lotisseur, chaque acquéreur devra agrémenter sa parcelle de verdure et planter des arbres à tige à raison d'un arbre minimum pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

Les espaces verts de fond de parcelle devront rester pérennes et qu'en aucun cas ne pourront être modifiés ou supprimés

3.5% de l'espace vert d'accompagnement se retrouve en bord de chaussée.

6.5 % de l'espace vert d'accompagnement se retrouve en fond de parcelle dans les espaces privés sur une bande de 2m de largeur.

### **Article 10 : ARCHEOLOGIE**

Lors des travaux relatifs à la construction des habitations, toute découverte d'éléments archéologiques dans le terrain devra faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la Commune qui la transmettra au Préfet, (application de l'article L531-14 du code du Patrimoine, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques)

### **Article 11 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 40% de la surface du terrain.

Emprise au sol maximale sur l'ensemble du lotissement est de 1 664.4 m<sup>2</sup>.

Emprise au sol par lot est répartie de la manière suivante :

LOT N°	M <sup>2</sup>
1	204
2	201.2
3	208
4	201.2
5	215.2
6	208
7	223.6
8	203.2

### **Article 12 : COLLECTE DES ORDURES MENAGERES**

Les propriétaires des lots ont l'obligation d'entreposer leurs poubelles, les jours de ramassage, dans l'emplacement réservé au stationnement privé, afin que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté pour circuler. Elles devront être rentrées le jour même après ce ramassage, afin de les soustraire à la rue depuis les espaces communs et le domaine public.