

COMMUNE DE WARMERIVILLE

LOTISSEMENT « LE MENIL »

REGLEMENT (PA 10)

En date du 09 Janvier 2020



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 WARMERIVILLE dénommé : «LE MENIL» 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 AUb du Plan Local d'Urbanisme de WARMERIVILLE.

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, commercial ou artisanal.

Toutefois des maisons exposition ou témoin pourront être également édifiées.

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 collectif 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.

Une servitude de passage sera consentie avec le propriétaire de la parcelle N°AD144 pour les réseaux d'eaux usées et d'adduction eau potable pour se raccorder sur les réseaux existants Rue Saint Marguerite.

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 32 lots. Ils ont une superficie minimum de 411 m².
L'allotissement est autorisé.

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 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 côté 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

Les clôtures seront conformes aux articles AU11 du PLU.

De manière générale, l'usage de plaques de béton avec ossature apparente et tenues par des poteaux en ciment, de palplanches, de coupe-vent tissés plastifiés fixés sur grillage, de grilles dites décoratives en béton moulé et les motifs en fer forgé fantaisies, d'éléments tels que roue de chariot, pupitre à champagne, etc.... est interdit.

Pour rappel, le cahier des charges prévoit que les parkings privés ne pourront être clos, ni en limite séparative et ni en bordure d'espaces communs.

Les haies, en retrait des clôtures, devront être constituées d'essences majoritairement non résineuses, les Thuyas en alignement continu étant interdits. La haie champêtre sera constituée d'essences feuillues plurivariétales telles que : Acer campestre (charme champêtre), Carpinus betulus (charmille), Cornus sanguinea (cornouiller sanguin), Corylus avellana (noisetier), Crataegus monogyna (aubépine), Prunus spinosa (prunellier), Sambucus nigra (sureau noir), Viburnum lantana (viorne).

Clôture :

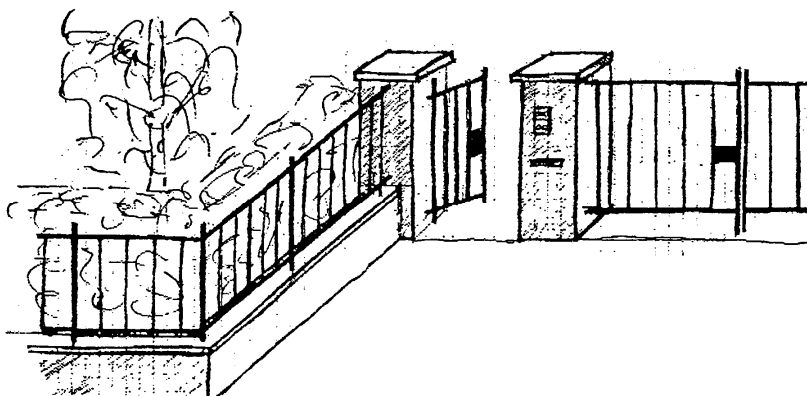
Dans le cas de clôtures portées sur le permis de construire, celles-ci devront être terminées pour que la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.) envoyée en mairie en fin de travaux, soit valable.

En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article AU2 du PLU de la commune, si les clôtures n'ont pas été établies lors du dépôt du permis de construire, celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2.00m sauf à la limite d'emprise du domaine public ;
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1.00m, surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2.00m.
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2.00m, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Exemple de clôture en façade : Accès piéton Accès véhicule



Article 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1-Stationnement public :

Le stationnement public est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet. Il sera prévu des stationnements perpendiculaires à la chaussée côté noue.

2-Stationnement privé :

Conformément aux articles AU12 du PLU 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 (ces modifications seront financièrement à la charge du demandeur).

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 150m² de terrain libre de construction.

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 35% de la surface du terrain.

L'emprise maximale au sol sur l'ensemble du lotissement est de 6125.35 m².

L'emprise au sol par lot est répartie de la manière suivante :

LOT N°	M ²	LOT N°	M ²	LOT N°	M ²
1	191.45	11	207.55	21	175.35
2	190.40	12	210.00	22	175.70
3	189.70	13	201.95	23	176.40
4	178.85	14	208.25	24	143.85
5	180.25	15	200.9	25	143.85
6	201.95	16	181.3	26	152.95
7	210.35	17	187.25	27	188.65
8	207.90	18	299.25	28	189.00
9	200.90	19	179.20	29	189.35
10	220.15	20	177.10	30	189.70
				31	189.70
				32	186.20

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.

Les lots 23, 24, 25, 26, 27 et 28 devront entreposer leurs poubelles dans le local prévu a cet effet au début de la rue.