

COMMUNE DE CERNAY LES REIMS

LOTISSEMENT « Les LOREAUX »

REGLEMENT PA 10.a

Maitre d'ouvrage

SAS « Les Loreaux »
25 rue Libergier
51100 REIMS Cedex

Architecte



M3A Architecture
20, rue Le Féron
60200 COMPIEGNE
Tel : 03.44.40.45.83 - Fax : 09.61.33.51.75

Maitre d'œuvre



Bureau d'études GNAT Ingénierie
10, rue Clément Ader
51100 REIMS
Tel : 03.26.82.43.15 - Fax : 03.26.82.45.71

En date du 18 juillet 2019

Article 1 : OBJET DU REGLEMENT

Le présent Règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « Les Loreaux » à Cernay les Reims.

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 tous les actes translatifs ou locatifs de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de ventes ou de locations successives.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les règles prévues au présent Règlement ainsi que celles du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les contraintes d'urbanisme non précisées aux présentes, il y a lieu de se reporter au Plan Local d'Urbanisme de CERNAY LES REIMS.

Le périmètre du lotissement se situe dans la zone AUa1 du PLU en cours.

Ce règlement a donc pour objet de fixer un complément aux règles qui sont édictées dans les documents d'urbanisme désignés ci-dessus. Il s'applique aux différents types d'utilisation ou d'occupation du sol qui seront réalisés dans le périmètre du lotissement.

L'ensemble des espaces communs seront proposés à la rétrocession auprès des autorités compétentes. Ainsi pour l'application du présent règlement et des règles du PLU, les espaces communs doivent être considérés comme des voies et emprises publiques.

Article 2 : 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. Pour ces activités, le stationnement 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 édifiées.

Article 3 : RESEAUX

Les demandes de raccordement aux réseaux auprès des concessionnaires devront être faites par les acquéreurs au moment du dépôt de permis de construire. Les acquéreurs sont tenus de respecter les contraintes imposées par les différents concessionnaires.

Tous les branchements (eau potable, eau usée, eaux pluviales, électricité, téléphone, gaz) individuels seront réalisés en souterrain, aux frais des acquéreurs.

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

EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales des toitures devront faire l'objet d'infiltration dans la parcelle. Le dispositif prévu et réalisé aux frais des acquéreurs 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.

Les eaux pluviales provenant des stationnements privés seront également prises en charge par le propriétaire du lot. (Article 9)

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).

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.

GAZ :

Chaque acquéreur disposera d'un coffret 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

ELECTRICITE :

Chaque acquéreur disposera d'un coffret 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

Il est précisé qu'en aucun cas ces coffrets ne devront servir de repère altimétrique pour l'implantation des constructions.

Article 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Le lotissement comprend 63 lots. Ils ont une superficie minimum de 403 m².

Un même lot ne peut être bâti que d'une seule maison d'habitation n'accueillant qu'un seul foyer et des dépendances non habitables. Par exception, le lot 5 pourra accueillir plusieurs maisons d'habitations et leurs dépendances, s'agissant de logements aidés.

L'acquéreur de plusieurs lots contigus peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures conformément au règlement graphique PA 10 b, qui sera alors considérée comme un seul lot au regard du paragraphe ci-dessus.

Toute subdivision de lot par les acquéreurs est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les propriétaires indivis ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil, pour déroger à ce principe. En revanche, l'aménageur pourra procéder à une subdivision de lot.

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter l'implantation définie sur le Règlement graphique d'implantation PA10b ainsi que dans le règlement du PLU de la commune de CERNAY LES REIMS.

Article 6 : DENSITE DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher maximale autorisée par lot est la suivante :

SP TOTALE 14 000 M²			
REPARTITION PAR LOTS			
LOT n°	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE m²	LOT n°	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE m²
1	225	33	205
2	220	34	270
3	206	35	215
4	210	36	225
5	400	37	225
6	250	38	220
7	230	39	240
8	220	40	235
		41	195
10	235	42	200
11	245	43	195
12	186	44	195
13	195	45	195
14	195	46	230
15	195	47	270
16	260	48	260
17	260	49	245
18	260	50	250
19	200	51	200
20	260	52	210
21	206	53	195
22	260	54	195
23	195	55	205
24	275	56	205
25	250	57	190
26	200	58	190
27	195	59	210
28	195	60	200
29	186	61	245
30	186	62	220
31	190	63	210
32	265	64	200
TOTAL	7055		6945
			14000

Préconisation :

Il est conseillé de limiter l'emprise au sol de la construction et de favoriser leur compacité, ce qui permettra d'améliorer l'efficacité thermique de la construction.

Article 7 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront dépourvues de tout artifice décoratif non contemporain (colonne, moulure, corniche décorative, arcade, tourelle, balustre préfabriqué, encadrement de baies).

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, 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.

Enduits :

Les enduits seront réalisés en plein de type minéral taloché, brossé, gratté ou écrasé. Ils seront conformes au nuancier disponible en commune.

Les façades de couleur noire sont interdites.

Toitures :

Le zinc et le bac acier est interdit sur les toitures présentant une pente supérieure à 15°.

Les toitures réalisées en ces matériaux doivent rester masquées.

Volets :

Les volets roulants sont autorisés, sous réserve de réaliser les coffrets intégrés dans la maçonnerie, non visibles à l'extérieur.

Abris de jardin :

Ils devront être réalisés uniquement en bois à l'exclusion de toute autre matière.

Ils devront être implantés à l'arrière de la maison et devront respecter les règles de constructibilité.

Leur surface d'emprise au sol devra être de 10m² maximum.

Sont rigoureusement interdites, toutes constructions précaires ou préfabriquées. Toute autre construction du type poulailler, clapier, pigeonnier est interdite.

Article 8 : CLÔTURES

Les clôtures feront obligatoirement l'objet d'une autorisation d'urbanisme soit sur le Permis de Construire soit par Déclaration Préalable.

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.

Les hauteurs indiquées sont mesurées depuis le domaine public pour les clôtures avec le domaine public et mesurés depuis le niveau fini du terrain le plus bas pour les limites séparatives.

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

Les clôtures en façade avant (figurant en couleur verte sur le plan PA10b) devront observer un retrait de 2,00 m minimum par rapport à la limite du domaine public. Ce retrait est porté à 5,00m au niveau des places privatives. Ces clôtures en façades avant seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale d'1,00m éventuellement surmonté d'une grille ou un grillage, l'ensemble ne pourra pas dépasser une hauteur maximale de 1,60m.

Les murets seront enduits d'une teinte identique à la maison.

Les clôtures en façade latérale avec une voie ou une emprise publique (figurant en couleur rose sur le plan PA10b) devront s'implanter sur cette limite. Elles devront avoir une hauteur maximale de 2,00m et seront constituées exclusivement :

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive
- soit d'un claustrât en bois
- soit de panneau en lamelle bois à l'exclusion de tout autre chose.

Il est précisé que l'insertion de lamelles dans les grillages rigides est strictement interdite.

Les clôtures en limite séparative privée (figurant en couleur bleue sur le plan PA10b) ne devront pas dépasser une hauteur de 2,00m. Elles seront constituées exclusivement :

- soit d'un mur obligatoirement enduit
- soit d'un muret obligatoirement enduit d'une hauteur de 1,00 m surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive, d'un claustrât en bois ou de panneau en lamelle bois à l'exclusion de tout autre chose
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive soit d'un claustrât en bois ou de panneau en lamelle bois à l'exclusion de tout autre chose

Il est précisé que l'insertion de lamelles dans les grillages rigides est strictement interdite.

Les haies, en retrait des clôtures, devront être constituées d'essences majoritairement non résineuses, les Thuyas étant interdits. La haie vive sera constitué 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).

Article 9 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement est interdit en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Une aire privative intégrant le stationnement pour deux véhicules sera aménagée aux frais des acquéreurs 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. Leur taille minimum est de 5 m par 5 m .

En cas de réunion de plusieurs lots en un seul lot constructible, une seule des aires pourra 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 devront être maintenus hors clôture et auront une pente maximum de 5 % 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). En aucun cas les eaux ne devront être rejetées sur la voirie et les espaces communs.

Ces aires, aménagées par les acquéreurs, devront être revêtues en pavé béton gris ciment de taille 10 cmx10 cm.

L'acquéreur s'assurera de la bonne tenue de son parking surtout par rapport au lot voisin, en cas d'altimétrie différente.

Pour le lot 5, les places de stationnement devront être conformes au PLU et leur emplacement sera défini lors du dépôt du permis de construire.

Ces aires devront être réalisées et achevées 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 les activités professionnelles dites libérale, il devra être aménagé à l'intérieur du lot en plus de l'aire privative une place de stationnement pour 60m² de bâtiment à usage professionnel.

Article 10 : ACCES, SOUS-SOLS ET GARAGE

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

Pour le lot 5 l'emplacement des accès ne sont pas figés et sera défini lors du dépôt du permis de construire.

Les sous-sols et les garages en sous-sol pourront être admis sous réserve, à la charge de l'acquéreur, de la production d'une attestation de vérification de l'absence d'eau, à l'emplacement de la future construction, sur la profondeur de l'ouvrage projeté.

Dans la cas de présence d'eau, le sous-sol ou garage en sous-sol ne sera admis que si le demandeur de Permis de construire atteste de la mise en place d'une étanchéité ou d'un système d'évacuation des eaux nuisibles.

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 de ce mur est supérieure à 1,50m, une coupe avec détail de mur devra être jointe au dossier de permis de construire avec une notice explicative de sa construction.

Article 11 : 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 haute tige à raison d'un arbre minimum pour 150m² de terrain libre de construction.

Les espèces de type thuyas ou bouleau sont interdites.

Article 12 : 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 13 : 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, en bordure de la voie 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 vue depuis les espaces communs et le domaine public.

Pour le lot 11, les bacs devront être présentés sur le Boulevard des Loreaux.

Pour les lots 10, 12, 13, 14, 15, les bacs devront être présentés voie1, rue de la Crayère, sur l'aire de présentation.