

COMMUNE DE : AVIZE

Section D n°1869-2006-2029
Allée Simon DINET

Lotissement : LES REGARDS 4

REGLEMENT PA 10

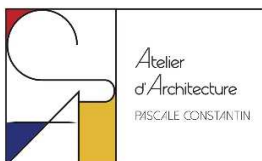
Mandataire :



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet **D**UPONT **R**EMY **M**IRAMON

Parc REIMS CHAMPIGNY – Bât.C - Allée JM Amelin – 51370 CHAMPIGNY
Tel : 03 26 86 70 60
REIMS - CHALONS EN CHAMPAGNE - FISMES - GUIGNICOURT
e.mail : reims@drm-ge.fr



L'Atelier d'Architecture

26b Rue Jean HUBERT - 51170 FISMES
Tel : 03 26 78 00 42
e.mail : constantinarchitecte@mail.fr

Décembre 2020

En plus du droit des tiers et des règles générales, le présent règlement s'applique aux terrains inclus dans le lotissement sis, commune d'AVIZE dénommé « **LES REGARDS 4** ».

Ce règlement, particulier au lotissement « Les Regards 4 », a donc pour objet de fixer les règles d'urbanisme.

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 constructions à usage artisanal ou industrielle sont interdites, de même que la création de camping, garages ou un parc de loisirs

Il est autorisé d'installer des constructions d'habitation et leurs annexes, ainsi que des activités professionnelles dites libérales.

Des maisons d'exposition ou témoin pourront être également édifiées.

Article 2 : RESEAUX ET VOIRIE

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.

Compte tenu de la pression relativement élevée du réseau d'eau potable (de l'ordre de 6 bars), il n'est pas exclu que les acquéreurs soient obligés d'installer un réducteur de pression individuel qui sera à leur charge.

EAUX USEES :

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement des Eaux Usées placé sous la voie nouvelle, par rejet dans le regard de branchement EU positionné devant ou au fond du 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'une infiltration dans la parcelle. Le dispositif prévu devra être mentionné sur la demande de permis de construire. Elles ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux usées. 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 et de toute autre surface imperméabilisée seront également infiltrées dans le lot. (Article 7)

VOIRIE :

Les règles de l'art imposent que la pose des bordures se fasse avec un épaulement en béton. Au cas où la bordure est posée en limite du lot, le futur acquéreur devra accepter l'épaulement qui sera en excroissance sur sa propriété. Il pourra le percer pour poser ses piquets de clôture ou s'appuyer dessus pour monter son mur.

Article 3 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au plan de composition PA.4 du permis d'aménager, faisant fonction de règlement graphique.

Le lotissement comprend 11 lots maximum.

Pour information, le cahier des charges prévoit qu'un même lot ne peut être bâti que d'une seule maison d'habitation ne contenant qu'un seul logement, et de dépendances non habitables.

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

Toute subdivision de lot 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.

Article 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**SENS DU FAÎTAGE :**

Le faîtage principal de la construction doit être **parallèle** à l'alignement de la voie nouvelle par laquelle le lot est desservi. Pour une construction en « L », l'un des faîtages devra respecter cette contrainte.

La construction ne comportant qu'une toiture terrasse autorisée à l'article INAh 11.3 devra orienter sa façade sur rue en parallèle à l'alignement précité

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 l'axe de la rue, mesuré après réalisation de celle-ci, devant le milieu de la façade de la construction projetée et au maximum 0.80m au-dessus.

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

Article 5 : ASPECT EXTERIEUR

L'emploi de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois est interdit.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des maisons d'habitation.

Sont rigoureusement interdites, toutes constructions précaires ou préfabriquées, du type poulailler ou clapier, destinées à l'élevage.

Article 6 : CLÔTURE

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... sont interdits.

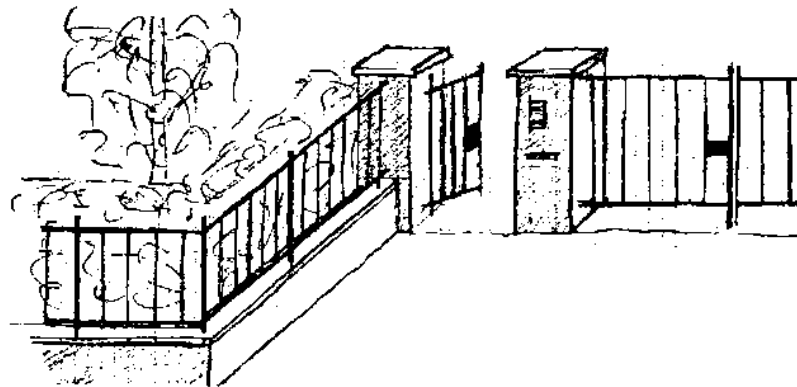
Clôtures :

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie doublée ou non d'une grille ou d'un grillage
- Soit d'un muret de pierre apparente ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximale de 0.80 m, surmonté ou non d'une grille.

Exemple de clôture en façade

Les haies devront être constituées d'essences majoritairement non résineuses. Les Thuyas en alignement continu sont interdits.



Pour rappel, le cahier des charges prévoit que les parkings privés ne pourront pas être clos, ni le long d'un autre parking privatif, ni en bordure de voie et d'espaces communs.

Article 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Une aire privative de stationnement pour deux véhicules (dimensions 5,00 m x 5,00 m) sera aménagée par les acquéreurs à l'intérieur du lot. Les emplacements de ces aires figurent au plan de composition n°PA.4, et seront obligatoirement respectés.

En cas de réunion de deux lots en un seul lot constructible, une seule des deux aires pourra être conservée. Dans ce cas, l'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.

Ces aires auront une pente maximum de 4 % vers la parcelle dans le cas d'accès à un garage enterré ou semis enterré. Lorsque les garages seront de plein pied, elles auront une pente minimum de 2% et maximum de 4%, vers la voie. Pour cela, l'acquéreur devra prévoir le recueil des eaux pluviales de son parking privé avec celles issues de son lot. La gestion de ces eaux se fera sur le lot par l'intermédiaire d'ouvrage(s) d'infiltration suffisamment dimensionné(s).

Ces aires seront aménagées par les acquéreurs et devront être obligatoirement revêtues soit en enrobé, en pavés, en dalles, ou en béton. Les matériaux pulvérulents de type cailloux, grave, gravillons...sont strictement interdits.

La finition de cette aire devra être indiquée dans le permis de construire. Ainsi, l'aire devra être réalisée 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.

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 terrain naturel. Aucun obstacle ne pourra être créé au-dessus du niveau fini du parking le plus élevé ou de la parcelle voisine.

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 PA.4.

Les **sous-sols** pourront être admis sous réserve de réalisation d'un forage à la charge de l'acquéreur, visant à indiquer l'absence de nappe phréatique 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.

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 raison d'un arbre minimum pour 150m² de terrain non bâti.

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 : DENSITE DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 2200 m².

La surface de plancher maximale constructible par lot est répartie de la manière suivante :

n° lot	SP m ²
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200

n° lot	SP m ²
7	200
8	200
9	200
10	200
11	200

Article 12 : GESTION DES DECHETS

Les propriétaires des lots ont l'obligation d'entreposer leurs bacs ou sacs d'OM les jours de ramassage, dans leur emplacement réservé au stationnement privé, **en bordure de voie**, afin que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté pour circuler.

Les bacs devront être déposés la veille au soir ou le jour même du ramassage et rentrés ce même jour après le ramassage, afin de les soustraire à la vue depuis les espaces communs et le domaine public.

ANNEXE 1

ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES POUR LES HAIES ARBUSTIVES

La liste d'essence arbustives ci-dessous propose plusieurs haies de hauteur et de style différents, afin d'allier le fonctionnel à l'esthétique en apportant de la variété dans les jardins privés.

- Haie à fruits pour oiseaux (nourriture pour oiseaux, décor hivernal) – 3 à 4 m :

Viorne obier (*Viburnum opulus*), olivier de Bohême (*Eleagnus augustifolia*), houx (*Ilex aquifolium*), symphorine (*Symphoricarpos chenaulti*), cornouiller sanguin (*Cornus mas*), noisetier (*Corylus avellana*), aubépine (*Crataegus monogyna*), fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), boudaine (*Rhamnus frangula*).

- Haie champêtre – 3 à 6 m :

Lilas (*Syringa vulgaris*), symphorine (*Symphoricarpos x doorenbosii*), érable champêtre (*Acer campestre*), amélanchier (*Amelanchier lamarckii*), charme houblon (*Ostrya carpinifolia*), baguenaudier (*Colutea arborescens*), boudaine (*Rhamnus frangula*), merisier des oiseaux (*Prunus avium*), chèvrefeuille (*Lonicera tatarica*), charme (*Carpinus betulus*).

- Haie fleurie avec persistants (floraisons successives) – 1 à 2 m :

Amélanchier (*Aronia arbutifolia* ou *Amelanchier lamarkii*), ormanthe (*Asmanthus heterophyllus*), seringa (*Philadelphus*), rosier sauvage (*Rosa rugosa*), cerisier noir (*Prunus serotina*), *Eleagnus x ebbengei*, buisson de perles (*Exochorda racemosa*), chèvrefeuille (*Lonicera tatarica*), Escallonia D. Seedling, pois de Sibérie (*Caragana arborescens*), spirée (*Spiraea vanhouttei*), chèvrefeuille (*Lonicera fragrantissima*), Weigelia, laurier cerise (*Prunus laurocerasus x herbergii*).

- Haie persistante (rôle d'écran, floraison odorante) – 3 à 5 m :

Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*), houx (*Ilex aquifolium*), épine vinette (*Berberis x stenophylla*), Escallonia D. Seedling, laurier tin (*Viburnum tinus*); *Eleagnus x ebbengei*, photinia (*Photinia x fraseri* Red Robin), laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*), oranger du Mexique (*Choisya ternata*), fusain du Japon (*Euonymus japonicus*), ceanothe (*Ceanothus thyrsoiflorus*).