

COMMUNE DE FAYET

LOTISSEMENT « LA PETITE VALLEE »

REGLEMENT (PA 10)

**Modificatif de Permis d'Aménager
PA 002 303 13 W 0003**

en date du 11 Avril 2014

Mandataire :



Cabinet DUPONT REMY MIRAMON
S A R L de Géomètres Experts Fonciers

Parc d'Affaires Reims Champigny – Bât.C

51370 CHAMPIGNY

Tel : 03 26 86 70 60

e.mail : reims@drm-ge.fr

Bureaux à REIMS - CHALONS EN CHAMPAGNE -FISMES (51) et BRAINE – GUIGNICOURT (02)

En sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme et du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FAYET ou du document d'urbanisme en vigueur, le présent règlement s'applique aux terrains inclus dans le lotissement sis commune de FAYET dénommé « **LA PETITE VALLEE** ».

Le périmètre du lotissement se situe dans la zone 1AU du PLUi de la Communauté d'Agglomération de St Quentin

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 : La petite Vallée.

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 lots 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. 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

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 puits filtrant 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 7)

EAUX USEES

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement des Eaux Usées placé sous les voies nouvelles. 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.

Les compteurs d'eau seront posés aux frais des acquéreurs des lots qui devront en faire la demande auprès des services compétents. Le lotisseur (NEAP) acquerra et transmettra, au service de la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin, les compteurs d'eau.

Article 3 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au plan n° 130145-PA.4 du permis d'aménager, plan de composition faisant fonction de règlement graphique.

Le lotissement comprend 27 lots. Ils ont une superficie minimum de 700 m².

Un même lot ne peut être bâti que d'une seule maison d'habitation, ne comportant 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 PAR RAPPORT AUX ESPACES PUBLICS ET ESPACES COMMUNS

Les constructions doivent être édifiées à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En ce qui concerne les limites séparatives **des fonds de parcelle**, seules les constructions n'excédant pas 3,50 mètres à l'adossement peuvent s'y implanter.

Article 6 : ASPECT EXTERIEUR

Le blanc pur est interdit.

Les garages devront être accolés ou intégrés à la construction principale.

Les garages et annexes préfabriqués, constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

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

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

Article 7 : CLÔTURE

De manière générale, l'usage de plaques de béton avec ossature apparente et tenues par des poteaux en ciment, de palplanches, de coupes-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 clôtures doivent être sobres et s'inspirer de leur environnement, tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la hauteur.

Les clôtures sur rue et limites latérales seront formées :

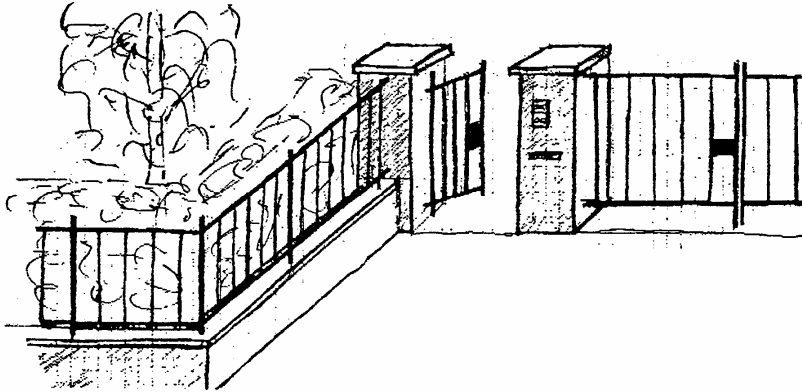
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Il est souhaitable que le grillage soit à mailles soudées.
- soit d'un muret de 0.60 à 0.80 mètres surmonté d'une grille,

Dans tous les cas les clôtures ne pourront excéder 1.80 m de hauteur.

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

Exemple de clôture en façade : Accès piéton

Accès véhicule



Article 8 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement à créer sur le lot est défini à l'article 1AU-12 du PLUi.

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

Une aire privative intégrant le stationnement pour deux véhicules (dimensions 6,00 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°130145-PA.4 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 ni en limite séparative, ni en bordure de voie ou d'espaces communs, 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).

Ces aires seront aménagées par les acquéreurs et devront être revêtues en enrobé, en pavé ou en béton. Les matériaux pulvérulents de type cailloux, grave, gravillons...sont strictement interdits ; sauf lors de l'utilisation de dalles nids d'abeilles stabilisatrices de graviers.

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 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 9 : 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 8 ci-dessus et indiquées au plan de composition n° 130145-PA.4.

Les **sous-sols** 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.

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.

Article 10 : ESPACES VERTS D'ACCOMPAGNEMENT

Conformément au plan de composition 130145-PA4, les acquéreurs des lots 21 à 27 devront planter la zone d'espaces verts au fond de leurs parcelles jouxtant l'espace vert commun. La densité des plantations d'arbres sera la suivante : 1 arbre pour 50m² dont 1/3 de persistants et 2/3 de caducs. 1/3 de ces arbres seront de haute tige.

La largeur de cette zone d'espaces verts doit être conforme au plan de composition 130145-PA4. Cette bande constitue une zone non aedificandi.

Pour les autres lots et 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 200m² de terrain non bâti.

Article 11 : 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, dans le département de la Marne (application de l'article L531-14 du code du Patrimoine, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques)

Article 12 : DENSITE DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 9315m².

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

n° lot	SP m ²	n° lot	SP m ²	n° lot	SP m ²
1	350	10	350	19	300
2	350	11	350	20	350
3	350	12	350	21	360
4	350	13	350	22	360
5	385	14	360	23	360
6	350	15	300	24	360
7	350	16	300	25	360
8	350	17	300	26	360
9	350	18	300	27	360