



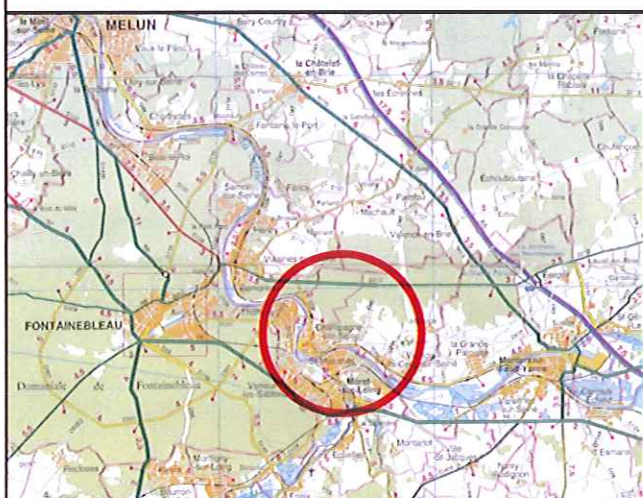
PA 077079.17000.12
Vu pour être annexé
à mon avis favorable
CHAMPAGNE S/SEINE, le 11 octobre 2017

Le Maire,

Michel GONORD

TERRES À MAISONS
3, RUE AUGEREAU
77000 MELUN
Tél: 01.64.79.74.59
Fax: 01.64.79.74.58

TERRES A MAISONS	Aménageur 3, rue Augereau 77000 MELUN Tél. 01.64.79.74.59 Fax. 01.64.79.74.58
Yves DURIS-MAUGER	Géomètre-Expert 9 D, rue Léon Leroyer 77334 MEAUX Tél. 01.64.33.01.39 Fax. 01.60.25.50.41
SJL-ARCHITECTE - Samuel LUZON	Architecte D.E.A, H.M.O.N.P 26 Avenue du 8 Mai 1945, 95200 SARCELLES Tél : 09.52.05.02.55



CHAMPAGNE SUR SEINE -77- LE CLOS DES LIBELLULES

Lieu-dit : Rue des Prés Aubépine

Section avant division : AK n° 405 partie - 413 partie

Section après division : AK n°

Contenance cadastrale : 84a28ca

IND.	MODIFICATION	DATE	DATE
1	Permis d'Aménager	28/07/2017	13/02/2017
			N° DOSSIER
			17018.PM
			N° PLAN
			17018.DWG

ECHELLE : 1/500

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de CHAMPAGNE-SUR-SEINE
Le Clos des Libellules

REGLEMENT de CONSTRUCTION
et
d'UTILISATION du SOL

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé à CHAMPAGNE-SUR-SEINE et comprenant 19 lots en complément du règlement de la zone UCa du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Ce règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la Législation en vigueur.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

En ce qui concerne les servitudes de droit administratif, une ampliation de l'Arrêté autorisant le lotissement sera annexée au présent règlement après visa du lotisseur.

Pour toute les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de construction, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

ARCHITECTE COORDINATEUR

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été désigné, un architecte Coordinateur chargé des missions suivantes :

Contenu de la mission de l'architecte Coordinateur

- conseiller les pétitionnaires et les constructeurs sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet ;
- coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres conformément au parti d'aménagement retenu pour l'opération, notamment les altimétries, teintes d'enduits, menuiseries, etc.
- formuler, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme (règlement du lotissement et du PLU et cahier des charges). Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte Coordinateur.
- autoriser des dérogations au règlement et au plan de composition sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du PLU.

Procédure de Consultation :

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire en Mairie, le pétitionnaire ou son constructeur adresse à l'architecte Coordinateur un dossier complet.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en Mairie sans accord de l'architecte Coordinateur.

Décision de l'architecte Coordinateur

La décision de l'architecte Coordinateur sera soit :

- un accord ;
- un accord assorti de prescriptions ;
- un refus indiquant les modifications à apporter.

La décision de l'architecte Coordinateur ne préjuge pas de l'instruction effectuée par l'autorité administrative (Service Instructeur, ABF, ...).

Durée de la mission de l'architecte Coordinateur

L'exercice de sa mission est limité aux demandes de permis de construire initiaux : son accord n'est pas requis pour toute demande de permis de construire postérieure à la déclaration constatant l'achèvement et la conformité des travaux issus du permis de construire initial.

Désignation et rémunération de la mission de l'architecte Coordinateur

Il sera procédé à la désignation et à la détermination des modalités de rémunération de l'architecte coordinateur dans le cadre de la vente des lots.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des habitations individuelles et leurs annexes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'emprise au sol totale additionnée des annexes à la construction principale ne devra pas excéder 25 m²

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Chacun des lots possède un accès sur la voie nouvelle mise en place par le lotisseur.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement des constructions restant à la charge de l'acquéreur du lot, permettra l'acheminement des eaux usées jusqu'au regard d'assainissement EU communal.

Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil)

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des lots seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puisard réalisé par l'acquéreur.

Eaux Potable

Toute construction ou installations nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement réalisé aux frais de l'acquéreur jusqu'au regard de branchement Eau Potable mis en place par le lotisseur sur chacun des lots.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public par l'acquéreur, jusqu'aux coffrets et fourreaux mis en place par le lotisseur à cet effet, sur chaque lot.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont figurées au **Plan de Composition-Implantation PA4** annexé au présent dossier.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le **Plan de Composition-Implantation PA4** définit le périmètre des **zones constructibles** dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le **Plan de Composition-Implantation** définit le périmètre des **zones constructibles** dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation.

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales :

- *La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 4m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces.*
- *Cette marge pourra être réduite à la moitié sans pouvoir être inférieure à 2.5 mètres dans le secteur.*

En cas d'implantation en limite séparative, le mur devra être aveugle.

En dehors des zones constructibles définies au **Plan de Composition-Implantation PA4**, ne seront autorisées que les annexes isolées de superficie inférieure à 25m².

L'espace résiduel entre la construction et la limite séparative sera obligatoirement paysagé.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20m², doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est de 40%.

Pour la superficie totale du lotissement de 8428 m², l'emprise au sol disponible des bâtiments sera donc de 3371.2 m². Il sera donc attribué 177.4 m² par lot.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Le nombre des niveaux habitables, est limité à 3 (R+1+Combles perdus, aménageables ou aménagés).

La hauteur des annexes ne peut dépasser 3 m à l'égout du toit

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0.40m au-dessus du niveau le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Matériaux et couleurs :

La façade de la construction devra être en harmonie avec l'environnement de la construction. Conformément au PLU, les façades des constructions nouvelles seront enduites avec une finition obligatoirement gratté ou lissé et respecteront les couleurs locales et enduits traditionnels. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Toitures :

Dito PLU. Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Le choix du matériau de couverture doit porter, soit sur

- Tuiles terre cuite d'aspect plat (20/m² minimum), (« Beauvoise » ou « Arboise » rouge de Imerys® ou Rully de Terreal® ou Vauban chez Koramic® ou équivalent.), dans les teintes des rouges, bruns ou ardoisés.
- Petites tuiles plates terre cuite (60/m²) du type Phalempin ou équivalent

Pour les bâtiments autre que l'habitation et dans le cas d'une toiture à faible pente, le matériau choisi devra présenter une matière et une teinte s'accordant avec l'environnement.

Menuiseries :

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les coffrages des volets roulants ne devront pas apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints et non vernis.

Les portes d'entrée piétonnes peuvent être peintes ou vernies.

Clôtures et Haies :

Conformément au PLU, les clôtures en bordure des voies seront traitées sous forme de muret d'une hauteur comprise entre 0.3 m et 0.9m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical ou de lices horizontales.

Ces clôtures pourront être doublées de végétaux à l'exclusion des thuyas ou tout autre résineux.

Les clôtures situées sur les limites séparatives entre lots seront constituées d'un grillage en maille fines doublées de haies vives.

Bande paysagère :

Les lots 1 à 4 étant situé en limite de la zone naturelle, ils devront comporter une bande paysagère de 5 m de large calculée depuis la limite de la zone figurant au **Plan de Composition-Implantation PA4**. Cette bande paysagère devra comporter des haies champêtres libres d'essences locales.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins de constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Pour chaque lot, deux places de stationnement à usage privatif en pavés, dalle béton ou enrobé seront réalisées par l'acquéreur, en stationnement dit « de midi ». Cet emplacement est situé sur la parcelle, hors clôture et doit rester libre d'accès depuis la rue.

L'acquéreur devra créer des places de stationnements supplémentaires, notamment couvertes, suivant la surface projetée de sa construction (voir normes PLU)

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 30% de leur superficie. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées définies en annexe.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher affectée à chaque lot sera de 200 m².