

PA10 - REGLEMENT D'URBANISME

« *Le Verger du Château* »

Le présent document, faisant suite aux statuts de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (PA44) et au CAHIER DES CHARGES sera annexé à l'acte contenant dépôt de pièces de l'ensemble immobilier dénommé *Le Verger du Château*, reçu par Maître Emmanuel ROGÉ, notaire associé à GUEUX (Marne) 23 avenue de Reims, et publié au bureau des hypothèques compétent.

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Il est préalablement précisé qu'en matière d'urbanisme et de construction ce sont les dispositions relatives à la zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de SAINT-BRICE-COURCELLES mises à jour en date du 12 décembre 2013 et en vigueur à ce jour qui s'appliquent.

Le présent règlement a pour objet de :

- Compléter et préciser les dispositions relatives aux règles d'urbanismes en vigueur sur la zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune (Code de l'Urbanisme art. R 315-5-e)
- Définir, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme (R 315-1 à 315-31), les Règles et Servitudes d'intérêt général s'imposant à tous les syndicaux et destinées à caractériser « *l'Identité Architecturale* » *du Verger du Château*

ARTICLE 2 – FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT D'URBANISME

Ces règles et servitudes ci-dessus visées s'imposent aux Syndicataires de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE dont elles constituent la partie réglementaire en matière de construction et de plantation.

Le présent Règlement devra être joint aux statuts de L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ainsi qu'au CAHIER DES CHARGES et reproduit dans tout acte de mutation successif.

Chaque Syndicataire se porte fort du respect de l'ensemble des prescriptions du présent REGLEMENT D'URBANISME par tout éventuel titulaire d'un droit de construire de quelque nature que ce soit sur son lot.

Tout Syndicataire peut exiger de tout autre Syndicataire par L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE le respect du présent REGLEMENT D'URBANISME.

ARTICLE 3 – DOMAINE PRIVÉ

Le Verger du Château constitue un ENSEMBLE IMMOBILIER PRIVÉ dont le périmètre est défini à partir du document d'arpentage dressé par la SELARL HOUDRY, Géomètre-Expert, 22 Boulevard Pierre Brossolette – 02000 LAON à partir duquel L'AMÉNAGEUR en a réalisé le plan de composition (joint en annexe).

Cet ensemble immobilier est lui-même constitué de lots privatifs destinés, à raison d'un logement par lot, à la construction de maisons individuelles ainsi que d'une parcelle formant l'espace commun et la voie de desserte affectée à la circulation.

La parcelle formant l'espace commun et la voie de desserte affectée à la circulation ainsi que tous les équipements qui y sont rattachés étant destinés à être pris en charge par L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (Statuts ASL *Le Verger du Château* art. 4/objet)

ARTICLE 4 – TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS

Le Verger du Château est destiné à recevoir des habitations constituées exclusivement de maisons individuelles, à usage d'habitation principale ou secondaire.

- En conséquence tout autre type de construction est interdit

ARTICLE 5 – IDENTITÉ ARCHITECTURALE

Afin de garantir et conserver une *Identité et une Cohérence Architecturale* au *Verger du Château*, chaque demande de Permis de Construire ou Déclaration de Travaux, auprès de l'autorité compétente, devra être établie dans le respect de l'*Identité Architecturale* telle que définie à partir des orientations retenues dans le présent règlement.

Les constructions à édifier formeront ainsi un ensemble dont l'esthétique générale, sera toujours maintenue.

ARTICLE 6 – ACCÈS AU *Verger du Château*

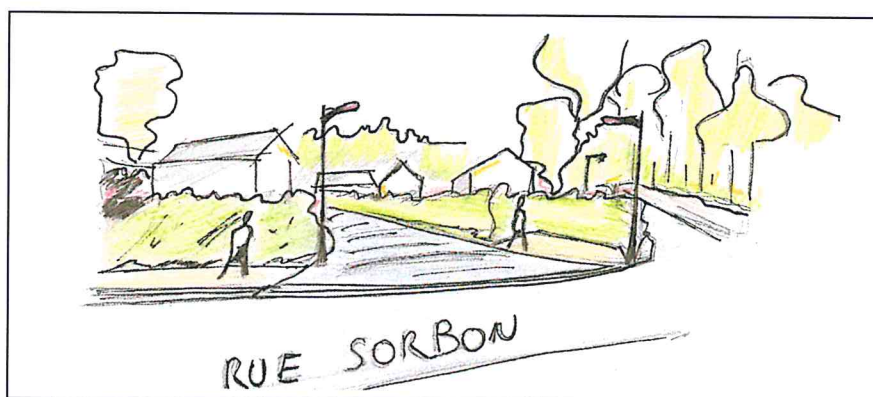
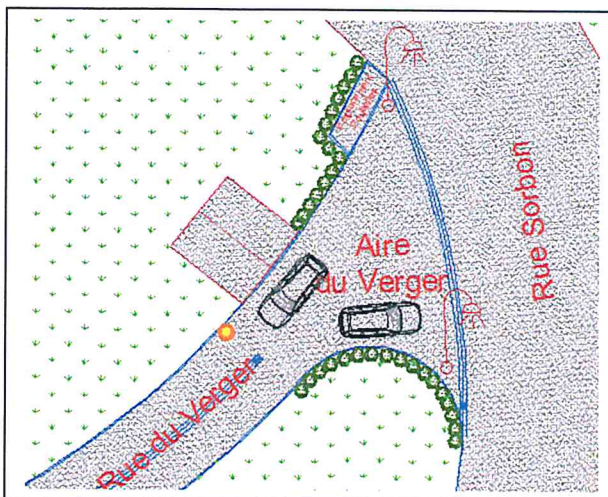


Fig.1 vue accès au *Verger du Château* à partir de la voie publique (rue Sorbon)

L'accès « unique » au *Verger du Château* se fera, à partir de la « rue Sorbon » exclusivement par un espace commun (*Aire du Verger*) adapté à l'opération, réalisé sur l'emprise foncière propre au *Verger du Château* et aménagé à cet effet de manière à apporter une plus grande sécurité aux *Résidents* ou aux *Visiteurs* en leur permettant de libérer aisément l'emprise de la voie publique

Cet espace commun offrira une *Aire de Dégagement (Aire du Verger)* située en tampon entre la voie publique (rue Sorbon) et la Voie constituant l'accès proprement dit au *Verger du Château (rue du Verger)* et permettra à tous *Visiteurs* ou *Résidents* de réaliser les manœuvres d'accessibilité ou de sortie, dans une zone sécurisée car hors emprise de la voie publique.



Cette zone sera par ailleurs équipée d'un éclairage zénithal (2 lampadaires) afin de garantir par tout temps et à toute heure une sécurité maximum et se signaler aux usagers de la « rue Sorbon »

Cet Espace Commun ouvrant sur la « rue Sorbon » sera délimité (marqué) par une haie bocagère constituée d'essences locales

Fig. 2

ARTICLE 7 – VOIRIE INTERIEURE

La voirie privée (*rue du Verger*) destinée à l'accès et à la desserte des lots privés du *Verger du Château* aura les caractéristiques suivantes :

- La voirie du *Verger du Château* sera de type « Mixte » c'est-à-dire à usage conjoint des véhicules légers (VL) et des piétons, et aura une emprise totale de 5m avec en son centre un caniveau double (Type CC1) afin de recueillir les eaux de ruissellement (cf. Fig 3)

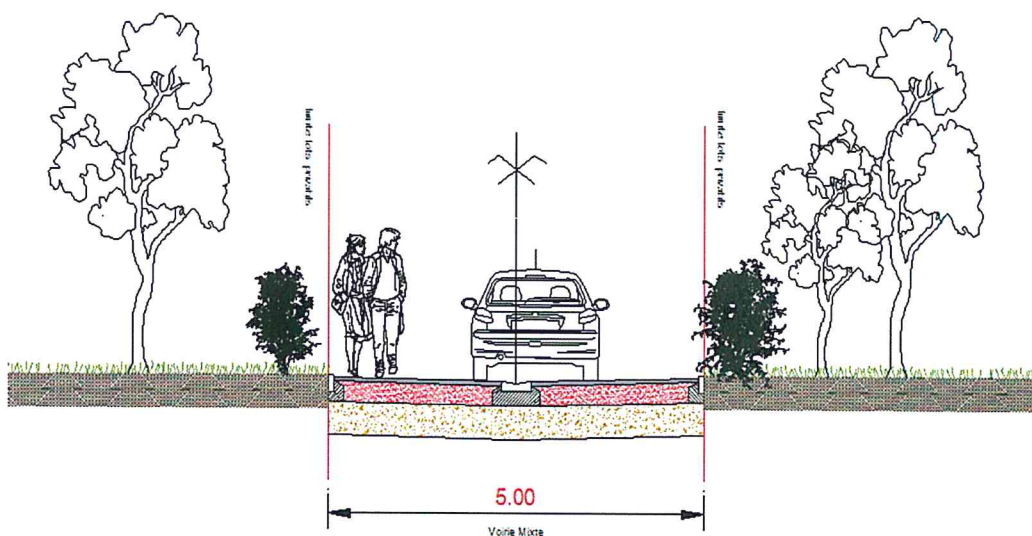


Fig. 3

ARTICLE 8 – ACCÈS AUX LOTS

L'Accès à chaque lot est unique et imposé (Cf. Plan de composition) – A proximité immédiate de chaque espace d'accès ainsi défini il sera disposé un éclairage dédié afin, entre autres, de le signaler et de le sécuriser en toutes circonstances (Cf. Fig.4)

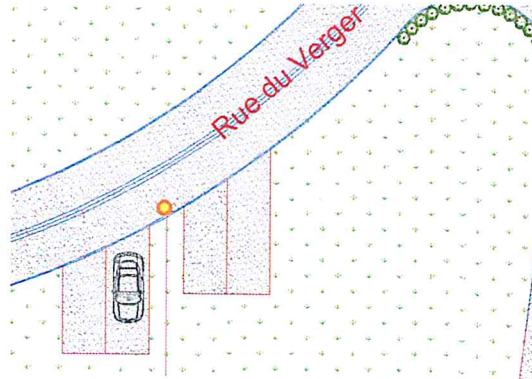


Fig. 4

Ce dispositif permettra aux *Résidents* de pouvoir engager leur véhicule dans l'aire d'accès et de libérer ainsi la chaussée avant d'entreprendre, en toute sécurité de tous temps, toutes les manœuvres (ouverture de portail) permettant d'accéder à leur habitation.

► Par ailleurs cet espace permettra aussi le stationnement des *Visiteurs* hors emprise voirie.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront être implantées dans la Zone Constructible propre à chaque lot, telle que définie au *Plan de Composition* (PA04) joint en annexe

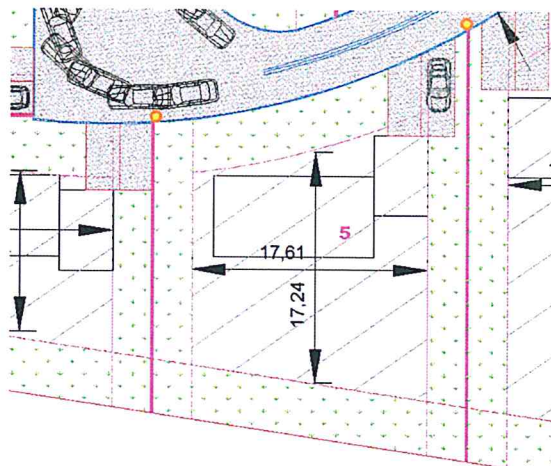


Fig. 5

ARTICLE 10 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article UA 11 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) stipule que :

« Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

10.1 **Esthétique générale** : dans le respect de l'article UA 11 du Plan Local d'Urbanisme rappelé ci-dessus, et afin de garantir une **Identité** et une **Cohérence Architecturale** à l'ensemble immobilier **Le Verger du Château**, les constructions, de quelque nature qu'elles soient, devront obligatoirement respecter les prescriptions suivantes :

10.1.1 **Formes et Volumes** : Les constructions seront obligatoirement constituées d'au moins deux volumes de proportions inégales marquées, juxtaposés mais non alignés afin de créer une « animation de façade ».

Cet ensemble devra ainsi comporter au moins un volume principal important accompagné de volumes satellites attenants plus petits positionnés en dehors de l'alignement du bâtiment constituant le volume principal (animation de façade).

▶ Tout autre type de plan de masse est interdit.

10.1.2 **Toitures et Couvertures** : Les toitures seront obligatoirement de type « toiture terrasse » avec acrotère.

La couverture elle-même sera réalisée :

- Soit en panneaux acier laqués de teinte ardoise posés sur charpente bois,
- Soit d'une dalle béton recouverte d'une étanchéité bitumineuse ou similaire,

Les bâtiments ainsi concernés par les dispositions décrites ci-dessus, devront intégrer un acrotère d'une hauteur suffisante pour dissimuler la couverture aux vues des riverains immédiats

Par contre ces deux types de couverture peuvent être associés à des éléments végétaux.

Dans ce cas l'infrastructure de cette terrasse végétalisée sera constituée de matériaux et de végétaux adaptés afin d'une part de permettre son accès et d'autre part d'assurer la pérennisation des végétaux implantés

- ▶ Tout autre type de toiture et de couverture est interdit.

10.1.3 **Façades** : Le revêtement des façades de chacun de ces volumes sera obligatoirement traité de façon « dissociée ».

C'est-à-dire que chacun des volumes constituant *l'ensemble architectural* aura dans sa globalité par rapport à l'autre volume considéré un revêtement constitué d'un matériau distinct (à choisir dans la liste ci-dessous), sans que *l'ensemble architectural* ne puisse au titre de l'ensemble des façades comporter l'association de plus de deux matériaux distincts.

Liste des Matériaux (enduit et matériaux naturels) à associer (par deux) pour Traitement de Façade :

- **Enduit** (couleur à définir dans la « palette des façades » [A1 à F6] en référence au *nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne (UDAP 51)* joint en annexe
- **Briques** pleines de teinte E5, E6, F5 ou F6 en référence au *nuancier (de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne (UDAP 51)*
- **Pierre** de teinte claire type pierre de Courville ou similaire
- **Bois naturel**. Le bois (traité à cœur) devra rester sans vernis ni lasure de manière à générer avec le temps une patine naturelle.

Il pourra être posé à lames *verticales* ou *horizontales*, en fonction de la composition architecturale projetée.

Toutefois, quel que soit le mode de pose retenu, un Plan de Calepinage des matériaux naturels mis en œuvre devra obligatoirement être communiqué et joint à la demande d'autorisation de travaux (Permis de Construire) afin de valider la pose desdits matériaux

- ▶ Tout autre type de matériaux y compris les matériaux d'imitation (de type plaquette, enduit d'aspect, etc...) sont interdits.

10.1.4 *Ouvertures* : Les percements créés devront par leur proportion et emplacement former une composition harmonieuse

10.1.5 *Menuiseries Extérieures* : Les menuiseries seront en bois, en aluminium ou PVC teinté (le blanc est proscrit) en référence au *nuancier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Marne (UDAP 51)* joint en annexe.

Pour assurer une composition de façade en accord avec la typologie bâtie départementale :

- Les Portes d'Entrée et de garage seront de teinte soutenue définie à partir du nuancier précité [G4 à N5]
- Les fenêtres et volets roulants seront eux de même teinte dans un ton plus clair défini à partir du nuancier précité [G1 à N3]

▶ Tout autre type de matériaux et de couleur sont interdits.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS DIVERSES

11.1 *Constructions annexes à l'habitation* : Les constructions annexes, garages, remises, celliers, vérandas, devront avoir un type architectural en cohérence avec la construction principale et seront obligatoirement incorporées ou attenantes au bâtiment d'habitation

11.2 *Constructions précaires* : Toute construction précaire est interdite

11.3 *Terrassement* : le relief naturel du terrain doit être respecté et les terrassements sont strictement limités à ceux nécessaires à l'implantation de la construction et des chemins d'accès. Sont exigés dans le Permis de Construire les niveaux de sol avant/après et les indications des remblais/déblais.

Les terrassements inutiles ou nuisibles à l'aspect du site sont interdits

11.4 *Les sous-sols* : Les sous-sols ne sont pas autorisés
La dalle du rez-de-chaussée des habitations ne devra pas être à plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel.

11.5 *Les garages en sous-sol* : Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés

11.6 *Enseignes- Publicité* : Dans l'ensemble du *Verger du Château*, tous affichages, enseignes publicitaires de quelque nature qu'ils soient, sont formellement interdits

11.7 *Antennes de Télévision* : Les antennes et paraboles devront être non visibles

- 11.8 Chauffage – Climatisation : Tout dispositif de chauffage et/ou de climatisation mis en œuvre dans le cadre des constructions à édifier sur les lots à bâtir privatifs y compris les piscines couvertes ou non, devra respecter les dispositions relatives à la lutte contre les bruits de voisinage (Décret n°95-408 du 18 avril 1995)

Ces dispositifs devront être implantés au plus près du sol et de manière à ne pas être visibles depuis les espaces communs (rue du Verger) ou espaces publics (rue Sorbon)

- 11.9 Stockage des conteneurs à déchets : afin de satisfaire au ramassage des ordures ménagères, les conteneurs à déchets individuels, correspondants à chaque ramassage, devront être entreposés sur l'aire spécifique prévue à cet effet disposé en limite de la voie publique (rue Sorbon)

ARTICLE 12 – CLÔTURES

- 12.1 Clôture de l'ensemble immobilier *Le Verger du Château* avec le domaine public.

Le Verger du Château est identifié comme un ENSEMBLE IMMOBILIER PRIVÉ qui sera clôturé en tant que tel

La *haie bocagère* en limite du domaine publique rue Sorbon telle que repérée par le relevé dressé par le Géomètre-Expert, sera impérativement conservée comme *marqueur identitaire*

Ne sont autorisés que les abattages résultant d'un entretien normal ou rendus nécessaires pour des raisons de sécurité. Dans ces cas, tout arbre ou arbuste abattu doit être remplacé par un sujet de même essence.

- a) La clôture en limite de la rue Sorbon sera constituée d'un grillage à torsion rigide vert d'une hauteur maximum de deux mètres tendue sur piquets métalliques vert implantée sur le lot privatif en deçà de la « *haie bocagère* » préexistante (voir plan de bornage) ceci afin de la conserver et de la préserver
- b) La clôture en limite du Chemin rural dit « Routy des Vaches », sera constituée d'un grillage à torsion rigide vert d'une hauteur maximum de deux mètres tendue sur piquets métalliques vert implantée à l'alignement et obligatoirement doublée d'une « *haie vive* » d'essences locales, formant brise vue.

12.2 Clôtures en limite de la voirie de desserte des lots et latérales aux aires de stationnement

- ▶ Côté voirie de desserte, la clôture sera obligatoirement constituée d'une « haie vive » d'essences locales d'une hauteur de 2 m maximum, formant brise vue, implantée avec un recul suffisant par rapport à la limite de propriété et la limite latérale des aires de stationnement,

Cette « clôture végétale » pouvant éventuellement être doublée, côté lot privatif, en deçà de la « clôture végétale » d'un grillage à torsion rigide vert d'une hauteur maximum de 1 mètre tendu sur piquets en fer vert.

- ▶ *Ces haies végétales devront impérativement être plantées dans l'année qui suit la construction de la maison d'habitation*

Les parties frontales en limite de voirie et mitoyennes de l'emprise de stationnement doivent impérativement rester hors clôture. (Cf. fig.4)

- ▶ Tout autre type de clôture est interdit.

15.1 Portails sur la voirie de desserte

Les portails seront obligatoirement implantés à l'arrière de l'emprise réservée au stationnement *Les parties frontales en limite de voirie et mitoyennes de l'emprise de stationnement devant impérativement rester hors clôture. (Cf. fig.4)*

- Afin de respecter une certaine harmonie, les portails d'accès aux lots privatifs à bâtir devront être réalisés, sous forme de grille métallique rectangulaire (plus large que haute) et rectiligne de couleur « Gris » (G6 en référence au nuancier du département de la Marne joint en annexe) pouvant être « tollés » en totalité ou en partie, posés entre piles maçonnées avec enduit gratté de couleur correspondant à l'enduit de la construction principale (choisi de [A1 à F6] dans le nuancier précité).

Avant réalisation une demande devra être effectuée en Mairie soit dans le cadre du Permis de Construire principal ou sinon sous forme de déclaration de travaux

12.4 Clôtures latérales et en fond de propriété avec les voisins

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble ne devant pas dépasser deux mètres (Fig 8)

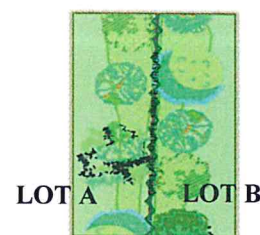


Fig. 8

Cette « clôture végétale » pouvant éventuellement être doublée d'un grillage plastifié vert souple simple torsion, implanté en limite séparative, d'une hauteur maximum de 2 mètres tendu sur piquets en fer vert.

- ▶ Ces haies végétales devront impérativement être plantées dans l'année qui suit la construction de la maison d'habitation
- ▶ Tout autre type de clôture est interdit.

ARTICLE 13 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque lot privatif disposera sur son emprise d'un emplacement hors clôture pouvant accueillir deux places de stationnement en dehors de la voie privée réservée à la circulation intérieure du *Verger du Château* (Fig 4)

En dehors de cet emplacement le propriétaire réalisera sur son lot privatif, afin d'assurer le stationnement de ses véhicules personnels, deux places de stationnement supplémentaires telles que garages ou autres.

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 50% de la superficie de chaque lot à bâtir privatif doivent être traités en espaces verts, plantés au minimum d'un arbre de moyenne tige par tranche de 100m²

Tout arbre ou arbuste abattu devra être remplacé

ARTICLE 15 – SURFACES DE PLANCHER (Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)

15.1 Définition et Calcul

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre.

Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Pour déterminer la surface de plancher de la construction
Ne sont pas comptabilisées également :

- Les vides et Les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

- Les surfaces de plancher des combles non aménageables

15.2 Surface de Plancher possible par lot

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable à la zone UA est de 1 (PLU-UA14)

La surface de Plancher constructible possible pour chaque lot se répartie de la manière suivante :

LOT	Superficie	Surface de Plancher possible
1	572 m ²	572 m ²
2	550 m ²	550 m ²
3 ⁽¹⁾	719 m ²	507m ²
4 ⁽²⁾	687 m ²	566 m ²
5	600 m ²	600 m ²
6	820 m ²	820 m ²

- (1) Le lot 3 est constitué d'une partie (507 m²) située en zone UA du PLU ouvrant droit à une « Surface de Plancher » constructible de 507 m² et d'une partie (212 m²) située en zone AUa du PLU ne donnant pas droit à une surface de plancher constructible (Cf. Plans Parcellaire et de Composition).
- (2) Le lot 4 est constitué d'une partie (566 m²) située en zone UA du PLU ouvrant droit à une « Surface de Plancher » constructible de 566 m² et d'une partie (121 m²) située en zone AUa du PLU ne donnant pas droit à une surface de plancher constructible (Cf. Plans Parcellaire et de Composition).

PARIS

Le 11 juillet 2016