

**PA10-01 du permis d'aménager
Article R 441-3 du Code de l'urbanisme**

**LOTISSEMENT RUE DU PARADIS
LUMIGNY (77540)
REGLEMENT DE CONSTRUCTION**

Dossier n° 2024-065



17 Rue Ferdinand Hamelin
51 450 Bétheny
Tel : 03.26.87.10.61



38 rue Aristide Briand
77 100 Meaux. France
Tel : 01.60.32.29.80

AVRIL 2025

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PREAMBULE	2
RAPPELS	3
Compléments aux articles du PLU	3
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	3
Article 2. Occupations ou utilisations du sol admises.	3
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE	4
Article 1. Emprise au sol	4
Article 2. Hauteur maximum des constructions.....	4
Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
Lorsqu'un terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie de desserte de la construction.....	4
Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	4
Abris de jardins	5
Dispositions diverses.....	5
SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	7
3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
1 – Alimentation en eau potable	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
2 – Assainissement	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>

PREAMBULE

Le présent règlement vient en sus des règles d'urbanisme définies par le PLU. Il a pour but de préciser les caractéristiques et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume, leur aspect ainsi que l'aménagement de leurs abords et des clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation de ce nouveau quartier sur le territoire de la commune de Lumigny.

La présente opération concerne l'aménagement de 9 terrains à bâtir destinés à recevoir des habitations individuelles. Une seule construction à usage d'habitation sera autorisée par lot.

Ce règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quel titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis. Un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de revente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants du lot seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Le règlement s'applique en complément des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune. Les articles complètent les dispositions du règlement de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lumigny.

Les acquéreurs des lots sont informés que les demandes de permis de construire seront soumises au visa préalable de l'architecte chargée d'assurer la coordination du lotissement. Il est destiné à s'assurer de la prise en compte des dispositions du lotissement dans les différents projets de construction et à préserver l'harmonie générale.

Cette mission sera assurée par :

AWO

17 rue Ferdinand Hamelin

51 450 BETHENY

03.26.87.08.58

dessin@studio-awo.com

Ce visa devra être obtenu avant dépôt de la demande de permis de construire en mairie. Les dispositions figurant au plan de composition et au règlement de lotissement devront être respectées.

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R. 421-26 et suivants du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation.

Les installations et les constructions doivent respecter l'ensemble des réglementations auxquelles elles sont soumises à la date du dépôt de la déclaration ou de la demande d'autorisation, y compris celles qui ne sont pas issues du code de l'urbanisme comme la réglementation environnementale (RE 2020) et ses évolutions futures, la réglementation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Au regard de l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme, dans le cas de lotissement, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Compléments aux articles du PLU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 2. Occupations ou utilisations du sol admises.

Sont autorisées uniquement les constructions à usage d'habitation et leurs éventuelles annexes et dépendances (garage, piscine, abris de jardin, auvent etc.).

Une seule habitation par lot sera autorisée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 1. Emprise au sol

La construction principale et ses annexes devra s'implanter dans la zone de constructibilité, conformément au plan de composition (PA4).
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la surface des parcelles créées.

Article 2. Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage,
- Et 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels (R+1+C)

Article 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales à usage d'habitation devront impérativement s'implanter dans le pavé de constructibilité, figurant au plan de composition (PA4).

Les constructions devront être implantées :

- **A 5 m** au moins de la limite d'emprise du domaine public.
- En dehors du pavé de constructibilité, les seuls bâtiments autorisés sont les annexes et dépendances.

Lorsqu'un terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie de desserte de la construction.

Article 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales à usage d'habitation devront impérativement s'implanter dans le pavé de constructibilité, figurant au plan de composition (PA4).

Les constructions devront être réalisées :

- soit sur au plus, une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait ne pouvant être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction faisant face à la limite séparative :

- avec un minimum de 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- avec un minimum de 3 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Article 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre une construction et une annexe (y compris les piscines) située sur une même propriété doit être au moins égale à 2,5 mètres

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se référer au règlement du PLU.

A- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

➤ Volumétrie

En complément des règles du PLU :

La hauteur des bâtiments doit être inférieure à leur longueur (mur de long pan).

Les garages accolés pourront être refusés s'ils ne s'harmonisent pas avec le gabarit général de l'habitation principale pour ce qui est de la hauteur à l'égout du toit et du faîtage.

➤ Toitures

Se référer au règlement du PLU.

➤ Façades et menuiseries

Se référer au règlement du PLU.

B - Les constructions annexes

Se référer au règlement du PLU.

Abris de jardins

La surface maximum autorisée pour les abris de jardin est de 15 m².

Dispositions diverses

Les ouvrages techniques tels que pompe à chaleur, climatisation, etc., seront traités de manière à ne pas impacter le paysage par leur installation au sol notamment. Un habillage en bois est recommandé pour les climatisations et pompes à chaleur positionnées au niveau du sol du rez-de-chaussée, s'il est correctement intégré dans la composition architecturale du bâtiment.

Les citernes, paraboles pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

C – Clôtures

En complément des règles du PLU :

La hauteur totale de la clôture sera d'1,80m.

Les clôtures seront doublées d'une haie en bordure de voie publique et donnants sur les champs agricoles conformément au plan de composition (PA4).

Entre limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage vert, avec ou sans soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,60 m et doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Entre le lot à bâtir et la voie publique :

- Soit d'un mur-bahut surmonté de grilles à barreaudage vertical ou de lisses,
- Soit d'un grillage vert, avec ou sans soubassement maçonné d'une hauteur maximale de 0,60.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiement. Les deux côtés du mur doivent être traités.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit.

L'emploi du plastique est interdit pour les portails et portillon.

2 - Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, ...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les panneaux solaires doivent respecter les dispositions précisées en annexe du règlement du PLU.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLU.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Principes

Se référer au règlement du PLU.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

A - Modalités

Se référer au règlement du PLU.

B - Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation : Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement non closes et non couvertes.

2 places de stationnement seront obligatoirement situées directement en limite du domaine public sur la parcelle privative. La réalisation de ces places sera à la charge de l'acquéreur. La surface de ces deux places devra être au minimum de 5m x6m

Aucun obstacle, clôture ou portail ne pourra fermer l'accès à ces places de jour sauf si le portail est coulissant et motorisé afin de faciliter l'accès du véhicule. Le portail devra être intégré dans le permis de construire.

Les places commandées sont interdites

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'ensemble des voies de circulation sera réalisé par l'aménageur selon le plan de composition et en respectant des règles de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès véhicules aux lots s'effectueront aux emplacements indiqués au plan de composition (PA4).

L'accès véhicule donnera directement sur 2 places jour à l'intérieur de chaque parcelle.

Le niveau initial de la chaussée ne doit pas être modifié.

SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE PAR LOT

	Numéro de lot	SDP maximum
Lot	10	180 m ²
Lot	11	180 m ²
Lot	12	180 m ²
Lot	13	180 m ²
Lot	14	180 m ²
Lot	15	180 m ²
Lot	16	180 m ²
Lot	17	180 m ²
Lot	18	180 m ²
9		1620 m ²

Fait à Reims, le 10 avril 2025