



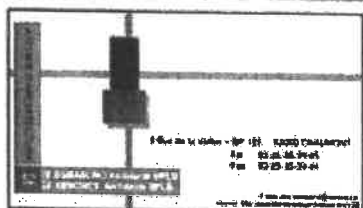
BGS Investissement

Hameau de Bellevue
52 000 Chamarandes Choignes

Tel : 03.25.32.19.79
Fax : 03.25.32.18.58



Euroconcept Ingénierie
18 rue Gabriel Peri
54110 Varangéville
Tel : 09.64.39.22.68
@ : euroconcept.am@gmail.com



Atelier d'Architecture 52
5 rue de la Vallée
52000 Chaumont
Tel : 03.25.35.39.45
@ : eric.somaglino@wanadoo.fr



Cabinet Kolb Jean-Pierre
Centre Agora - 13 av des Etats-Unis
52000 Chaumont
Tel : 03.25.03.05.59
@ : kolb-jp-geometre-expert@wanadoo.fr

Département de la Haute - Marne (52)
Commune de Chamarandes Choignes

Lotissement "Les Hautes Charrières"

PERMIS D'AMENAGER

PA 10

ARRIVÉ LE
15 JAN. 2018
Commune de CHAMARANDES - CHOIGNES

BGS Investissements
1 Hameau de Bellevue
52000 Chamarandes - Choignes
SIRET 525 272 837 00010

Réglement de lotissement

Indice	Date	Mise à jour	N° Document :			
0	03/11/2010	Création de document	N° Affaire : 10 025			
1	28/02/2011	Adaptation au terrain, annexes	Echelle : -			
2	07/07/2011	Modification des articles 9.5 et 9.8	N° Document :			
3	22/02/2012	Modification des articles 5.1, 8.2, 9.1, 9.2, 9.3 et 9.8.2	PA	10	001	3
4	19/03/2014	Modification de l'article 5.1				
5	25/11/2015	Modification des articles 3, 9.7.2 et 9.7.3				
6	08/11/2016	Modification des articles 2 et 5.1				
7	10/11/2017	Modification de l'article 9.7.2 et 9.7.3.				

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	2
1.1. CARACTERE DE LA ZONE	2
1.2. OBJECTIF	2
1.3. OPPOSABILITE DU REGLEMENT	2
2. REGLES D'URBANISATION	3
2.1. SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	3
ARTICLE 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	3
ARTICLE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES	3
2.2. SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3
ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	5
ARTICLE 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 9 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	5
ARTICLE 10 STATIONNEMENT	8
ARTICLE 11 PLANTATIONS	8
2.3. SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 12 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	8
ARTICLE 13 DEPASSEMENT DU C.O.S.	8

PA 052 1 2 5 1 CC 00 0 1 M 0 6

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. CARACTERE DE LA ZONE

La Commune de Chamarandes-Choignes voit sa population augmenter et vise à répondre aux nouveaux besoins en termes d'offre de service, d'infrastructure et d'équipements communaux.

Sur le quartier des Hautes Charrières, elle a initié un projet urbain important où elle prévoit la réalisation d'un secteur résidentiel qui s'articule autour d'un centre de services.

La Commune de Chamarandes-Choignes prévoit ainsi la réalisation d'un lotissement sur la parcelle 150 de la section ZK.

Le terrain est situé en zone NAa : zone naturelle peu ou non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Ce secteur est réservé plus particulièrement à l'habitation, les commerces et les équipements publics et de quartier dans la mesure où ces constructions suivent le schéma d'aménagement global de la zone.

Les dispositions applicables sont celles du document d'urbanisme en vigueur, complété du présent règlement de lotissement.

1.2. OBJECTIF

Le futur lotissement destiné à l'habitat doit permettre l'extension de la Commune de Chamarandes-Choignes, en cohérence et en adéquation avec l'environnement proche. Il s'agit d'adopter une Démarche Environnementale de l'Urbanisme et une démarche de Haute Qualité Environnementale pour les constructions.

Le présent règlement a pour objectif de donner une place aux problématiques environnementales dans le projet d'aménagement, en introduisant des critères supplémentaires sur la composition d'ensemble et en garantissant la bonne traduction de ces objectifs dans la conception des bâtiments.

Le souci est également de définir les conditions favorables d'une harmonisation des constructions et du paysage urbain, et d'une qualification et valorisation des espaces publics.

Le schéma d'aménagement global de la zone prévoit la réalisation d'un secteur résidentiel mixte qui s'articule autour d'un centre de services.

Ce centre de quartier proposera des bâtiments et des espaces extérieurs :

- Équipements communaux,
- Commerces, services généraux et parkings,
- Mairie, place,
- Groupe scolaire, arrêt de bus et dépose minute,
- Parc

1.3. OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

2. REGLES D'URBANISATION**2.1. SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières dans l'article 2.

L'édification d'éoliennes est prohibée.

ARTICLE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont admises dans la zone du futur lotissement :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les constructions groupées à usage d'habitation ou d'habitation et activité non nuisante pour l'environnement, commerces, bureaux et équipements de quartier publics ou privés.
- Les constructions isolées à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les aires de stationnements ouvertes au public,
- Les piscines à la condition que celles-ci soient situées à l'arrière de la construction ou latéralement avec un retrait de 10 mètres par rapport à la voirie (à l'exception des parcelles n°24bis et 26bis).

2.2. SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE*****3.1 Dispositions générales***

Les acquéreurs des parcelles fixent leur accès, sur voie publique, au lot librement. Cependant, pour les lots 3, 4, 28, 29, 30, 31, 32, 39 et 40 des contraintes d'accès aux lots sont fixées par le plan de composition.

Les parcelles dont la surface est inférieure à 1000 m² disposeront d'un seul accès véhicule sur les voies publiques à l'exception du lot 39 qui pourra disposer d'un accès véhicule sur les voies publiques, à choisir parmi les deux options indiquées sur le plan de composition.

3.2 Restrictions

Aucun accès véhicule ne sera autorisé à proximité des carrefours ou des passages piétons.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX***4.1 Eau potable***

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

PA 052 1 2 5 1 (C 0 0 0 1 M 0 0

4.2 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des constructions devront être collectées dans des regards en pied de construction en vue d'être infiltrées sur la parcelle. Elles ne pourront, en aucun cas, être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les éventuels dispositifs de récupération des eaux de pluies à des fins d'arrosage seront exclusivement enterrés.

4.4 Electricité

Les constructions seront raccordées en souterrain au réseau basse tension mis en place sur la zone. Ce raccordement se fera obligatoirement en souterrain jusqu'au coffret de branchement.

4.5 Télécommunication

Les constructions seront raccordées en souterrain au réseau de télécommunication.

4.6 Gaz

Toutes les parcelles seront équipées d'un coffret gaz en limite de propriété.

ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1 Dispositions générales

Pour créer un « front bâti » côté voies publiques, une partie des façades des constructions principales (avec un minimum de 6 m) sera implantée, avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 12 mètres par rapport à la voirie publique, conformément au plan de composition

Cas particuliers :

Pour les lots 7, 8 et 9, une partie des façades des constructions principales (avec un minimum de 6 m) sera implantée avec un retrait minimum de 3 mètres et maximum de 10 mètres par rapport à la voirie publique, conformément au plan de composition.

Pour le lot 24 bis, la construction devra être implantée dans le polygone de constructibilité conforme au plan de composition P4 indice 3

Pour le lot 26bis, une distance de 5 mètres minimum doit être respectée en fond de lot, le long du chemin d'exploitation dit des Antes.

Pour les lots 41 et 42, les dispositions applicables sont celles du document d'urbanisme en vigueur.

Pour les lots réservés à la création de constructions groupées à usage d'habitation, de commerces ou de bureaux et équipements de quartier publics ou privés, l'implantation en limite est acceptée.

5.2 Sens des faitages

Pas de prescription particulière.

ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PA 052 1 2 5 1 CC 00 0 1 * 0 6

Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1 Définition

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres super structures exclues.

8.2 Adaptation au terrain

Pour éviter les effets de talutage, la cote altimétrique du rez de chaussée des constructions ne doit pas dépasser de plus de 50 cm la cote altimétrique du terrain naturel pris au point central de la construction. Le point central de la construction est défini comme l'intersection des diagonales du quadrilatère formant le corps principal de la construction.

La création de sous-sol est autorisée sous réserve de raccorder aux réseaux d'eaux usées les sous-sols, gravitairement ou avec une pompe de relevage à la charge du propriétaire.

8.3 Hauteur maximales

La hauteur modulaire des constructions isolées à usage d'habitation ne pourra pas excéder : R+1+combles.

La hauteur maximum autorisée est fixée à :

- 9 mètres pour les bâtiments d'habitation individuelle,
- 12 mètres pour les constructions groupées à usage d'habitation ou d'habitation et activité non nuisante pour l'environnement, commerces, bureaux et équipements de quartier,
- 5 mètres pour les constructions annexes isolées, abris de jardin, abris à bois, garage.

ARTICLE 9 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

9.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son architecture, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention que celle accordée à la construction principale.

PA 052 1 2 5 1 CC 00 0 1 M 0 6

9.2 Volumétrie générale

Pour éviter un effet de longère, le volume du corps principal de l'habitation sera différencié des volumes des annexes et notamment des garages.

Pour conserver des proportions harmonieuses entre la façade et la toiture, une hauteur minimale de 40 cm devra être préservée entre la sous-face des linteaux et l'égout.

Les façades aveugles (sans ouvertures ou avec seulement des portes de garage) le long d'une voirie, qu'elle soit publique ou privée, sont interdites.

9.3 Matériaux de façades

Seules les pierres appareillées pourront être laissées apparentes. Les moellons seront couverts d'un enduit à la chaux ou d'une isolation thermique par l'extérieur ou d'une vêtue.

Les vêtues contemporaines tels que les bardages bois, les parements zinc, les habillages en brique naturelle ou les bacs aciers laqués et sans ondes, sont autorisées.

Les enduits seront réalisés à la chaux et au sable ou similaire, de finition talochée ou grattée fin, d'une couleur soutenue. Les teintes seront issues du nuancier de couleurs édité par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne.

Les imitations de matériaux à l'emploi à nu de parements extérieurs préfabriqués ainsi que les enduits de finition rustique (hors finition taloché, gratté ou écrasé) sont interdits.

9.4 Menuiseries

Les occultations seront réalisées au moyen de volet battant ou de volet roulant à caisson intégré.

Les portes de garage seront sans caisson et seront de teinte soutenue selon le nuancier de couleurs édité par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne.

9.5 Toitures et couvertures

Les toitures seront à plusieurs versants.

Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels (tuiles plates ou mécaniques de teinte « terre cuite » ou « ardoise », ardoises, zinc).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou ouvrages techniques (transformateur, abri d'ordures ménagères...) ni aux projets présentant des innovations technologiques ou d'architecture contemporaine sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

9.6 Dispositions diverses

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'emploi de tout matériau renouvelable permettant d'éviter l'effet de serre ou de réduire la consommation énergétique, la pose de toiture végétalisées ou retenant les eaux pluviales, sont autorisés

Les dispositifs de production d'électricité ou les capteurs à eau seront intégrés à la couverture et calepinés en fonction des ouvrants en façade. Les effets « damier » sont à exclure.

9.7 Clôture

PA 052 1 2 5 1 (C 0 0 0 1 M 0 6

9.7.1 Rappel

L'édification des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration.

9.7.2 Clôtures sur limite de voirie et emprise publique

Si elles sont prévues au permis de construire, les clôtures sur limite de voirie et emprise publique devront être réalisées dans un délai maximum de 2 ans après achèvement de la construction.

Elle n'excéderont pas 2 mètres de hauteur et seront composées :

- d'un mur plein
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté ou non par un dispositif quelconque
- d'un grillage simple ou doublé par une haie végétale
- d'un dispositif décoratif (grille ajourée ou pleine)

Nota : Les murs de soutènement ne sont pas considérés comme des mur de clôtures.

9.7.3 Clôtures sur limite séparative

Voir l'article 9.7.2 ci-dessus.

9.7.4 Les couleurs :

Les grillages, grilles, portails et portillons seront de teinte soutenue selon le nuancier de couleurs édité par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Haute-Marne.

9.7.5 Restrictions:

Les clôtures et portails en PVC sont à éviter.

9.8 Annexes et garages**9.8.1 Annexes :**

Les annexes (abris de jardin, remise, rangement extérieur, pool house) non contiguës au bâtiment principal sont limitées au nombre de un par lot. Leur surface hors œuvre brut sera limitée à 25 m².

9.8.2 Garages :

Les garages non contigus au bâtiment principal sont limités au nombre de un par lot. Leur surface hors œuvre brut sera limitée à 40 m². Pour les parcelles de plus 1000 m², la surface hors œuvre brut des garages pourra être portée à 60 m².

PA 052 1 2 5 1 (C 0 0 0 1 * 0 6

ARTICLE 10 STATIONNEMENT

Le stationnement sera réalisé hors de l'emprise publique et sera adapté à la destination et à l'importance de la construction.

Les constructions d'habitation isolées, devront être dotées de deux places de stationnement minimum y compris celle du garage.

Pour les autres constructions, le nombre d'emplacements est fixé par les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est 25 m² y compris les voiries de dessertes.

Le stationnement de caravane est autorisé dans la mesure où celle-ci ne constitue pas l'habitat permanent ou l'annexe de l'habitat permanent de leurs utilisateurs, et ne crée pas une gêne pour les voisins. Il est limité à une caravane par lot.

ARTICLE 11 PLANTATIONS

Le projet de lotissement prévoit l'aménagement paysager des places de parking le long de la voirie. Il sera composé :

- ✓ de cheminements piétons,
- ✓ d'espaces végétalisés,
- ✓ d'arbres à hautes tiges dont les essences pourront être les suivantes : chêne, tilleul, hêtre, charme, érable, liquidambar, etc....

A l'intérieur des lots, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissées des aires de stationnement doivent être plantées. Les constructions devront dégager une surface minimum de 40 % de la parcelle en pleine terre.

Il sera planté un arbre à haute tige par fraction de 200 m² de terrain libre.

2.3. SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 12 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol affectable à chaque parcelle est de :

- 0.40 pour les constructions individuelles isolées.
- 0.60 pour les constructions groupées
- 0.80 pour les collectifs

Les C.O.S. indiqués ci-dessus ne sont pas applicables aux constructions édifiées par l'Etat, la Région, le Département ou la Commune, ni aux immeubles édifiés par les établissements publics administratifs, lorsqu'ils sont affectés à un service public ou d'utilité générale et qu'ils ne sont pas productifs de revenus.

ARTICLE 13 DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est interdit.