

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de Chauconin-Neufmontiers



Vu pour être annexé

Le

05.11.2012

Le Maire
Michel LACHMAN



Permis d'aménager

Lotissement « Le Pré Bourdeau »

RÈGLEMENT GÉNÉRAL

pièces complémentaires
arrivées le : 6 AOUT 2012

Pièce PA10-A

Mars 2012

Aménageurs	Maîtrise d'œuvre	
Urbanisme Contemporain Aménageur foncier 114 ter Rue du Général de Gaulle 95620 PARMAIN tel. 01 34 73 30 30 fax. 01 34 73 02 62	Infra Services Concepteur de l'espace public Ingénierie urbaine de l'eau Tour Maine Montparnasse 33, Avenue du Maine BP177 75755 Paris Cedex 15 tel. 01 40 60 74 58 fax. 01 40 60 74 58	Atelier Tournesol Paysagiste 60, rue des Orteaux 75 020 Paris Tel. 0140.40.07.80 fax. 01 40 40 94 30
Geoterre Aménageur foncier ZA de l'Orme Brisé, Impasse de Bréau 77310 PRINGY Tel. 01 64 89 53 50 Fax. 01 64 89 53 51	Cabinet Yves Duris Mauger Géomètre Expert 9D. Rue Léon Leroyer 77334 MEAUX CEDEX tel. 01.64.33.01.39 fax. 01.60.25.50.41	Terres et Toits, Architecte conseil - Assistant à Maîtrise d'Ouvrage 2, rue de la Ferté, 77260 USSY-SUR-MARNE Tel. 01 60 25 40 96 fax. 01 64 33 78 32

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

	Page
RL.1 – OBJET DU RÈGLEMENT – ÉTAT DES PRESCRIPTIONS PAR LOT	4
RL.1-01 – Objet du règlement et annexion à celui-ci de l'état des prescriptions par lot.....	4
RL.1-02 – Opposabilité du contenu du règlement et de l'état des prescriptions par lot	4
RL.1-03 – Obligation d'annexer le règlement et l'état des prescriptions par lot à tout acte translatif de propriété	4
RL.1-04 – Contenu de l'état des prescriptions par lot.....	4
RL.2 – ARCHITECTE-COORDINATEUR.....	5
RL.2-01 – Rôle et mission de l'architecte-coordonateur	5
RL.2-02 – Recherche de qualité environnementale et application de règles alternatives.....	5
RL.2-03 – Restrictions apportées aux possibilités de choix offertes dans l'état des prescriptions par lot	5
RL.3 – POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION.....	5

TITRE II – DISPOSITIONS PROPRES AUX LOTS 7 à 74

RL.4 – DESTINATION DES LOTS 7 à 74	6
RL.5 – IMPLANTATIONS	6
RL.5-01 – Zones constructibles	6
RL.5-02 – Niveaux d'implantation	6
RL.5-03 – Implantation de limite séparative à limite séparative	7
RL.5-04 – Procès-verbal d'implantation	7
RL.5-05 – Implantation en limite de propriété sur espace public.....	7
RL.5-06 – Respect du P.O.S. de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS et des dispositions réglementaires du lotissement	7
RL.6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	8
RL.6-01 – Hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel	8
RL.6-02 – Hauteurs minimales et maximales exprimées dans l'état des prescriptions par lot et le règlement.....	9
RL.7 – PROSPECTS – ZONES NON AEDIFICANDI.....	9
RL.8 – TOITURES.....	9
RL.8-01 – Les toitures dites "traditionnelles"	9
RL.8-02 – Règles alternatives (RL.2-02) concernant les toitures végétalisées	10
RL.8-03 – Accolement de deux volumes et règles d'harmonisation de leurs toitures	10
RL.8-04 – Les matériaux utilisés pour la couverture	11
RL.8-05 – L'intégration des panneaux solaires dans la toiture	11
RL.8-06 – Les ouvertures dans les toitures	11
RL.9 – ASPECT ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS – MATÉRIAUX	13
RL.9-01 – Principes généraux – Rôle de l'architecte coordinateur.....	13
RL.9-02 – Interdiction de certains types d'architecture.....	13
RL.9-03 – Interdiction totale ou partielle de certains types de matériaux	13
RL.9-04 – Les constructions dites "traditionnelles"	13
RL.9-05 – Les constructions à ossature bois.....	13
RL.9-06 – Pose de panneaux solaires sur les parties verticales orientées au Sud.....	14
RL.9-07 – Les ouvertures dans les murs	14
RL.9-08 – Interdiction des constructions provisoires	14
RL.10 – CONSTRUCTIONS ANNEXES	14
RL.10-01 – Respect de l'état des prescriptions par lot	14
RL.10-02 – Un permis de construire unique pour l'habitation et ses annexes obligatoires (garage, clôtures.....)	14
RL.10-03 – Les abris de jardins : implantation, dimensions et caractéristiques	14

RL.11 – EAU POTABLE – ÉLECTRICITÉ – GAZ – P.T.T. – TÉLÉCOMMUNICATIONS	15
RL.11-01 – Obligation de ne se raccorder aux différents réseaux qu'au moyen des dispositifs prévus à cet effet ...	15
RL.11-02 – L'obligation de camoufler les coffrets de comptage du gaz et de l'électricité	15
RL.11-03 – Quelques suggestions pour y parvenir	15
RL.12 – EAUX PLUVIALES – DRAINAGE	16
RL.12-01 – L'infiltration des eaux pluviales	16
RL.12-02 – La nécessaire récupération des eaux pluviales	16
RL.13 – EAUX USÉES – EAUX VANNES	16
RL.14 – STATIONNEMENT	16
RL.15 – AMÉNAGEMENT DES JARDINS ET ESPACES NON BÂTIS	17
RL.15-01 – Obligation de planter les espaces non bâtis	17
RL.15-02 – Obligation de procéder à certaines plantations spécifiques	17
RL.15-03 – Choix des essences végétales	17
RL.15-04 – Décoration autre que végétale	17
RL.15-05 – Respect du profil naturel du terrain et enlèvement des terres excédentaires	17
RL.16 – INTERDICTION DES DÉPÔTS	17
RL.17 – CLÔTURES	18
RL.17-01 – Principes généraux	18
RL.17-02 – Murs pleins	18
RL.17-03 – Clôtures à dominante végétale ou « haies armées »	18
RL.17-04 – Clôtures grillagées sur voisins	18
RL.17-05 – Murets de soutènement des terres	19
RL.18 – PORTAILS – PORTILLONS	19
RL.18-01 – Principes généraux	19
RL.18-02 – Portails	19
RL.18-03 – Portillons	19
RL.19 – HAIES VÉGÉTALES	19
RL.19-01 – Principes généraux	19
RL.19-02 – Essences et respect de la biodiversité	20
RL.19-03 – Haies vives	20
RL.19-04 – Haies champêtres	20
RL.19-05 – Haies bocagères	21

TITRE III – DISPOSITIONS PROPRES AUX LOTS 1 à 6

RL.20 – DESTINATION DES LOTS 1 à 6	22
RL.21 – MODALITÉS DE CONSTRUCTION	22

ANNEXE

ANNEXE 1 : Plaquette de la Maison de l'Environnement de Seine-et-Marne « Liste des arbres et arbustes à planter pour favoriser la biodiversité ».

ANNEXE 2 : Petit Guide des Arbres et Haies Champêtres

“LE PRÉ BOURDEAU”

Règlement du lotissement

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RL.1 - OBJET DU RÈGLEMENT - ÉTAT DES PRESCRIPTIONS PAR LOT -

RL.1-01 Objet du règlement et annexion à celui-ci de l'état des prescriptions par lot :

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement. Un état des prescriptions par lot y est annexé qui concerne les seuls lots **7 à 74**.

Ces documents complètent les règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, et en particulier le règlement de la zone 1NAf du Plan d'Occupation des Sols, dans laquelle se situe le lotissement.

RL.1-02 Opposabilité du règlement et de l'état des prescriptions par lot :

Ils sont opposables et s'imposent à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

RL.1-03 Obligation d'annexer le règlement et l'état des prescriptions par lot à tout acte translatif de propriété :

A tout acte translatif de la propriété de chacun des lots dépendant de la résidence, devront être annexés le présent règlement et l'extrait, pour le lot concerné, de l'état des prescriptions par lot.

Cette disposition s'appliquera à la première vente et aux mutations ultérieures, quelle que soit leur nature.

RL.1-04 Contenu de l'état des prescriptions par lot :

L'état des prescriptions par lot comprend pour chaque lot une note écrite et des plans qui établissent les principales règles à respecter pour la construction de la parcelle.

Ce document peut prévoir en particulier :

- la zone dans laquelle doit venir s'implanter la façade et/ou le pignon de l'habitation donnant sur l'espace public ;
- l'emplacement des annexes éventuelles ou obligées ;
- l'orientation des façades principaux ;
- la hauteur maximale et/ou minimale à l'égout du toit des constructions ;
- les niveaux d'implantation de la dalle du rez-de-chaussée et de celle des annexes possibles ou obligées (La référence moyenne approximative du terrain d'assise est généralement indiquée pour permettre une première estimation de l'importance de l'adaptation au sol) ; les niveaux d'implantation indiqués pourront toutefois varier dans les conditions prévues à l'article RL. 5-02 ci-après ;
- les clôtures obligées ;
- les accès automobiles et les emplacements de stationnement imposés ;
- les plantations obligées ;
- les prescriptions et servitudes diverses.

RL.2 - ARCHITECTE-COORDINATEUR

Les dossiers de demande de permis de construire ne pourront être adressés à l'administration qu'après avoir reçu l'approbation de l'architecte coordinateur du lotissement.

RL.2-01 Rôle et mission de l'architecte-coordinateur :

Garant de l'harmonie de l'ensemble des constructions, il veillera non seulement à ce que les plans et pièces qui lui seront soumis répondent aux conditions définies dans l'autorisation de lotir, mais pourra même imposer, dans le respect des règles stipulées au règlement et à l'état des prescriptions par lot et, le cas échéant, à l'article RL.2-02 ci-après, toute implantation planimétrique ou altimétrique, toute pente de toiture et toute hauteur à l'égout du toit que justifieraient soit la topographie ou la forme de la parcelle, soit les caractéristiques des constructions ou projets de construction sur les parcelles environnantes.

L'architecte coordinateur est le Cabinet TERRES ET TOITS, 2, rue de la Ferté - 77260 USSY-SUR-MARNE - Téléphone : 01.60.25.40.96 - Télécopie : 01.64.33.78.32 – Courriel : terresettoits@orange.fr.

En cas de nécessité absolue et notamment de cessation d'activité pour quelque cause que ce soit, il en serait désigné un autre par l'aménageur foncier, en accord avec Monsieur le Maire de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.

RL.2-02 Recherche de qualité environnementale et application de règles alternatives :

Les règles prescrites dans le présent document ainsi que dans l'état des prescriptions par lot diffèrent selon que les projets de construction résultent – ou non – d'une recherche de qualité environnementale. L'architecte-coordinateur, s'il estime que le projet qui lui est soumis procède d'une telle démarche, peut alors l'approuver au regard de celles des règles alternatives, prévues au présent règlement et à l'état des prescriptions par lot, qui sont de nature à permettre la mise en œuvre des solutions proposées.

Les règles alternatives figurent expressément dans ceux des articles du règlement qu'elles concernent ; lorsque ces règles ne s'appliquent qu'à certains lots, la possibilité de leur emploi est également mentionnée dans la partie écrite de l'état des prescriptions des lots qui en bénéficient.

RL.2-03 Restrictions apportées aux possibilités de choix offertes dans l'état des prescriptions par lot :

L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que la pente de toiture de leur garage ou de leur habitation, ainsi que l'implantation tant planimétrique qu'altimétrique de l'un ou l'autre de ces bâtiments, pourront, dans la plupart des cas, être étroitement déterminées par celles d'un lot voisin, si l'acquéreur de ce dernier a antérieurement obtenu pour son projet l'aval de l'architecte coordinateur du lotissement. Ces cas sont signalés dans l'état des prescriptions par lot.

L'auteur du projet le plus tardif devra dans ce cas tenir compte du projet approuvé sur le lot voisin, et le faire figurer sur le plan de masse, les élévations de façades et les coupes jointes à son dossier de demande.

RL.3 - POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION :

Conformément aux dispositions des articles R.442-9 à R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur répartira entre les lots la surface totale de plancher autorisée sur le lotissement, telle qu'elle résulte de l'application, à la surface totale du terrain loti, du coefficient d'occupation du sol prescrit par l'article INAf.14 du règlement du Plan d'Occupation des Sols de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.

Chaque attribution de surface de plancher fera l'objet d'un certificat, délivrée par le lotisseur, qui sera annexé aux demandes de permis de construire ainsi qu'à l'acte de vente de chacun des lots.

TITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX LOTS 7 À 74

RL.4 - DESTINATION DES LOTS 7 À 74

Ces lots sont destinés à accueillir des constructions individuelles dans le respect des dispositions du présent règlement.

RL.5 - IMPLANTATIONS

RL.5-01 Zones d'implantation des façades et/ou pignons des habitations donnant sur l'espace public :

Les façades et/ou pignons des habitations donnant sur l'espace public seront implantés suivant les indications données dans l'état des prescriptions par lot.

Il est ici rappelé que l'article 1NAf.6 du Plan d'Occupation des Sols dispose que :

« Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- *soit au ras de l'alignement,*
- *soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies de desserte automobile, de manière à pouvoir favoriser le stationnement des véhicules en dehors de l'espace public.*

Pour les propriétés situées à l'angle de deux rues, le retrait de 5 mètres ne sera applicable que sur la voie de desserte. Pour l'autre voie, il ne sera exigé qu'un retrait minimal de 2,50 m si la construction n'est pas située en alignement. »

RL.5-02 Niveaux d'implantation :

a) *Nécessité et motivation d'une adaptation mineure de la règle prévue au deuxième alinéa de l'article 1NAf10 du règlement du POS de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS :*

Une parfaite adaptation au sol des constructions qui seront édifiées est une condition essentielle - surtout sur un terrain en pente - tant de la qualité architecturale du futur ensemble bâti que de l'agrément et du confort de ceux qui l'habiteront.

L'article 1NAf10 du règlement du P.O.S. de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS impose que « *Le niveau fini du rez-de-chaussée ne pourra excéder la moyenne des altitudes du terrain naturel, pris aux angles de la construction augmenté de 40 cm.* »

Il faut toutefois prendre en considération que le niveau du terrain naturel de certains des lots, notamment de ceux desservis à partir soit de la rue Saint-Barthélémy, soit des voies du lotissement qui se raccordent à cette dernière, sont sensiblement inférieurs à celui de la voie de desserte au droit du lot concerné.

Le respect littéral des dispositions du POS aurait ainsi pour effet :

- Sur le plan architectural, que le rez-de-chaussée des constructions nouvelles serait implanté à une altitude sensiblement inférieure à celle des voies, contrairement aux constructions avoisinantes ;
- Sur le plan de la protection contre les risques naturels, que les constructions ainsi édifiées seraient, de par leur altitude inférieure à celle des voies, beaucoup plus vulnérables à d'éventuels débordements et venues d'eau en provenance de l'espace public, lors d'épisodes climatiques exceptionnels ;
- Sur le plan humain, que l'accessibilité des constructions depuis l'espace public serait rendu plus difficile aux personnes à mobilité réduite, alors même qu'un soin tout particulier a été apporté, lors de l'étude de ce projet, au respect des normes d'accessibilité par les voies et cheminements public.

Les considérations qui précèdent amènent à prévoir une règle alternative concernant le niveau d'implantation des dalles de rez-de-chaussée de sorte à remédier à cette problématique.

Cette règle n'aura pas pour effet de permettre des constructions dont la hauteur au faîtage serait plus élevée que celle résultant d'une stricte application des dispositions du POS, grâce aux dispositions prévues à l'article « RL.6-01 Hauteur maximale des constructions » ci-après.

La règle alternative qui suit présente en conséquence les caractéristiques de l'adaptation mineure, telle que définie au premier alinéa de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme :

b) *Détermination du niveau maximal des dalles de rez-de-chaussée :*

Le niveau fini de la ou des dalles de rez-de-chaussée ne pourra excéder la plus élevée des deux altitudes déterminées comme suit :

1. Soit la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel prises aux angles de la construction et augmentée de 40 centimètres (Z_1),
2. Soit l'altitude de la voie de desserte, prise au fil d'eau du caniveau et dans l'axe de l'accès au garage couvert, majorée de 10 centimètres (Z_2).

Afin de permettre d'en juger, **les acquéreurs devront impérativement faire figurer sur leur demande de permis de construire :**

- **les cotes altimétriques N.G.F. des dalles de rez-de-chaussée de leur habitation et de leur garage ;**
- **les cotes altimétriques N.G.F. du terrain naturel (et non du sol fini) aux angles des bâtiments projetés ;**
- **les cotes altimétriques N.G.F. du fil d'eau du caniveau de la voie de desserte, dans l'axe de l'accès à leur garage couvert.**

Les cotes de niveau figurant au permis de construire devront en tous cas être toujours strictement respectées.

c) *Cotes de niveau des dalles de rez-de-chaussée figurant à l'état des prescriptions par lot :*

L'état des prescriptions indique des niveaux d'implantation pour l'habitation et le garage de chacun des lots. Ceux-ci ne sont cependant donnés **qu'à titre indicatif** et, en accord avec l'architecte coordinateur ou à sa demande expresse, pourront varier en fonction notamment des modifications d'implantation de la voie, de la position des bâtiments dans la zone constructible ou d'autres impératifs techniques ou architecturaux, afin d'assurer aux futures constructions la meilleure adaptation au sol, dans le respect des dispositions du présent article.

RL.5-03 Implantation de limite séparative à limite séparative :

Lorsqu'une construction s'implantera d'une limite séparative à la limite séparative opposée, non parallèle à la première, les prescriptions prévues au paragraphe « IMPLANTATION » de l'état des prescriptions pour le lot concerné et relatives notamment aux lignes d'orientation du faîtage principal pourront être combinées (plan en « V »). Cette possibilité est rappelée dans l'état des prescriptions par lot de chacun des lots concernés.

RL.5-04 Procès-verbal d'implantation :

Afin d'assurer une parfaite conformité de l'implantation réelle de chaque construction nouvelle, tant en plan qu'en altimétrie, avec celle spécifiée au permis de construire, ladite implantation devra être matérialisée sur le terrain par les soins d'un géomètre-expert.

Ce dernier dressera un plan et un procès-verbal d'implantation, **dont un exemplaire sera obligatoirement joint à la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 424-16 du Code de l'Urbanisme.**

L'aménageur a décidé d'assumer intégralement la charge financière de cette intervention et de la confier au géomètre-expert du lotissement, Monsieur Yves DURIS-MAUGER – Résidence de la Plage – 9D, Rue Léon LEROYER – 77334 MEAUX CEDEX - Téléphone : 01.64.33.01.39 / 02.22 - Télécopie : 01.60.25.50.41 – courriel : meaux@ydm.geometre-expert.fr

RL.5-05 Implantation en limite de propriété sur espace public :

Les fondations des murs en limite de propriété sur l'espace public ne comporteront pas d'empattement extérieur au lot. Cette obligation est également valable pour toutes les clôtures comportant une partie maçonnée, telles les murs de soutènement et les haies armées (articles RL. 17-05 et RL. 17-03).

RL.5-06 Respect du P.O.S. de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS et des dispositions réglementaires du lotissement :

Plus généralement seront respectées les dispositions spécifiques édictées par le P.O.S. de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, l'état des prescriptions par lot et les plans.

RL.6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RL.6-01 Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau fini du rez-de-chaussée jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les bâtiments seront composés d'un rez-de-chaussée, avec ou sans combles aménagés ou aménageables, ou d'un rez-de-chaussée + étage + combles aménagés ou aménageables.

Leur hauteur au faîtage sera au maximum de :

1. Pour les bâtiments dont le niveau maximum fini de la dalle de rez-de-chaussée est déterminé conformément au 1. du b) de l'article RL.5-02 qui précède (**Z_1**) : **10,50 m**,
2. Pour les bâtiments dont le niveau maximum fini de la dalle de rez-de-chaussée est déterminé conformément au 2. du b) de l'article RL.5-02 qui précède (**Z_2**) : **10,50 m moins la différence entre :**
 - l'altitude maximale de dalle déterminée conformément au 2. du b) de l'article RL.5-02 qui précède (**Z_2**)
 - et l'altitude maximale de dalle déterminée conformément au 1. du b) de l'article RL.5-02 qui précède (**Z_1**)

L'altitude maximale du faîtage des bâtiments est donc donnée par la formule :

$$H_{\max} = 10,50 \text{ m} - (Z_2 - Z_1).$$

Exemple comparatif :

Dans un premier cas, la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel aux angles d'un projet de bâtiment est égale à 93.60 NGF et l'altitude de la voie de desserte dans l'axe du garage couvert est égale à 93.20 NGF.

Le calcul des altitudes du niveau fini de la dalle de rez-de-chaussée renvoie en ce cas les résultats suivants :

$$\begin{aligned} Z_1 &= 93.60 + 0.40 = 94.00 \text{ NGF} \\ Z_2 &= 93.20 + 0.10 = 93.30 \text{ NGF} \end{aligned}$$

Le niveau le plus élevé ($Z_1 = 94.00$) devant être retenu, l'altitude maximale du faîtage sera donc de :

$$94.00 + 10.50 = 104.50 \text{ NGF.}$$

Dans un deuxième cas (cas « charnière »), la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel aux angles d'un projet de bâtiment est, comme dans le cas précédent, égale à 93.60 NGF mais l'altitude de la voie de desserte dans l'axe du garage couvert est égale à 93.90 NGF, supérieure donc de 0,30 m à la moyenne du terrain naturel.

L'altitude du niveau fini de la dalle de rez-de-chaussée (Z_1 ou Z_2) ne peut en ce cas être supérieure à :

$$\begin{aligned} Z_1 &= 93.60 + 0.40 = 94.00 \text{ NGF} \\ &\text{ou} \\ Z_2 &= 93.90 + 0.10 = 94.00 \text{ NGF.} \end{aligned}$$

L'altitude maximale du faîtage sera donc quel que soit le mode de calcul de :

$$\begin{aligned} \text{Cas } Z_1 : 94.00 + 10.50 &= 104.50 \text{ NGF} \\ &\text{égale à} \\ \text{Cas } Z_2 : 94.00 + 10.50 - (94.00 - 94.00) &= 104.50 \text{ NGF} \end{aligned}$$

Dans un troisième cas, la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel aux angles d'un projet de bâtiment est, comme dans les cas précédent, égale à 93.60 NGF mais l'altitude de la voie de desserte dans l'axe du garage couvert est égale à 94.80 NGF, supérieure donc de 1,20 m à la moyenne du terrain naturel.

Le calcul des altitudes du niveau fini de la dalle de rez-de-chaussée renvoie en ce cas les résultats suivants :

$$\begin{aligned} Z_1 &= 93.60 + 0.40 = 94.00 \text{ NGF} \\ Z_2 &= 94.80 + 0.10 = 94.90 \text{ NGF} \end{aligned}$$

Le niveau le plus élevé ($Z_2 = 94.90$) devant être retenu, l'altitude maximale du faîtage sera donc de :

$$94.90 + 10.50 - (94.90 - 94.00) = 104.50 \text{ NGF.}$$

Cet exemple comparatif fait concrètement apparaître qu'avec ce mode de calcul l'altitude maximale du faîtage, dans le cas où l'altitude de la voirie est supérieure de plus de 0,30 m à la moyenne arithmétique des altitudes du terrain naturel aux angles d'un projet de bâtiment, est décorrélée de l'altitude maximale de la dalle de rez-de-chaussée, et qu'en conséquence la hauteur maximale du bâtiment par rapport au terrain naturel – et donc son volume – reste identique quel que soit le cas.

RL.6-02

Hauteurs minimales et maximales exprimées dans l'état des prescriptions par lot et le règlement :

Les hauteurs minimales et maximales exprimées dans l'état des prescriptions par lot et dans les articles du présent règlement – à l'exception de l'article RL.6-01 ci-dessus et de l'article RL.7 ci-après – s'appliquent à la différence d'altitude entre la surface finie de la dalle de rez-de-chaussée, d'une part, et la sous-face de la gouttière – s'il en est posée une – ou l'égout du toit dans le cas contraire, d'autre part. Les hauteurs maximales imposées par l'état des prescriptions par lot pourront être dépassées lorsque les deux conditions suivantes seront réunies :

- que le dépassement concerne au plus les 2/5 du linéaire de la façade considérée ;
- que le dépassement procède d'un recul du mur de façade considéré et que tout le versant de toiture – à l'exception de celles des lucarnes – aboutissant à l'égout soit dans un seul et même plan.

RL.7 - PROSPECTS - ZONES NON AEDIFICANDI

Les dispositions de l'article 1Naf.7 du règlement du Plan d'Occupation des Sols de la commune de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS sont ci-après intégralement rapportées :

ARTICLE 1Naf.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait. Les constructions individuelles à usage d'habitation ou leurs annexes accolées devront être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres, cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les annexes accolées non habitables dont la hauteur à l'égout du toit n'excèdera 1,90 m pourront être autorisées jusqu'à une distance minimale de 1,90 m de la limite séparative.

Ces prospects ne s'appliquent qu'aux vues droites, les vues obliques continuant à être régies par l'article 679 du Code Civil.

RL.8 - TOITURES

RL.8-01

Les toitures dites "traditionnelles" :

Elles seront à deux versants ; l'architecte coordinateur pourra toutefois autoriser, voire imposer des versants inégaux et/ou de pentes différentes si le justifient soit la topographie ou la forme de la parcelle, soit les caractéristiques des constructions ou projets de construction sur les parcelles environnantes.

Elles posséderont une pente uniforme, comprise entre 40° et 45° (84% à 100%). Un léger coyau pourra être ménagé juste au-dessus de l'égout du toit.

Les croupes sont interdites sauf :

- Sur les lucarnes dites "à capucine" ;
- Ou lorsque les conditions suivantes sont réunies et sur accord exprès et motivé de l'architecte coordinateur :
 - Le pignon à l'aplomb duquel se situe l'égout de la croupe est le mur de la construction dont l'exposition se rapproche le plus du Sud et n'est pas implanté en limite séparative ;

- Le projet de construction prévoit l'installation sur la croupe orientée sud de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques

Sur les façades, le débord de la toiture (hors gouttière) sera compris entre 15 et 20 centimètres. Les extrémités des chevrons ne devront pas rester apparentes.

Les possibilités d'orientation du faîtage principal de la toiture figurent dans la partie graphique de l'état des prescriptions par lot.

Sur les pignons, les pannes apparentes et les débords de toiture de plus de 15 millimètres sont interdits, ainsi que l'emploi de tuiles de rive dites « à rabat » (tuiles en "L" venant recouvrir la partie verticale supérieure des pignons).

Les rives des pignons pourront être traitées de l'une ou l'autre des manières suivantes :

- soit en rives dites "normandes", exécutées à l'aide de tuiles scellées en faible débord (15 mm maximum) sur les pignons ;
- soit avec une ruellée (bourrelet au mortier de chaux et/ou de plâtre appliqué sur les rives pour empêcher l'eau de s'écouler sur les pignons).

Dans le premier cas, il est vivement conseillé de réaliser dans la toiture, aux abords des pignons, une déviture (ou déversée) permettant de mieux canaliser les eaux de pluie vers le centre de la toiture, ceci afin d'éviter leur ruissellement sur les murs pignons.

RL.8-02 Règles alternatives (RL.2-02) concernant les toitures végétalisées :

Ce type de toiture possède une faculté de rétention des eaux pluviales permettant une meilleure maîtrise de leur rejet dans le milieu naturel. Elles apportent en outre une meilleure isolation thermique à la toiture, tant en été qu'en hiver. La végétation sera de type extensif (sedums principalement), résistant au gel comme aux fortes chaleurs et peu exigeante en eau, de manière à limiter autant que possible les besoins en arrosage et en entretien.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait qu'une telle toiture nécessite toutefois, pour garder son aspect d'origine :

- un entretien régulier deux fois par an, au début du printemps et à la fin de l'automne : vérification du drainage et de l'évacuation des eaux pluviales, enlèvement des feuilles mortes et des rares "mauvaises herbes" ou mousses, léger apport d'engrais ;
- des arrosages, la nécessité et la fréquence de ceux-ci étant fonction de nombreux critères : capacité de rétention du substrat, pente du versant, exposition ou non de ce dernier au soleil et aux vents dominants, précipitations abondantes ou au contraire rares ...

Ces toitures seront à deux versants ; l'architecte coordinateur pourra toutefois autoriser, voire imposer des versants inégaux et/ou de pentes différentes si le justifient soit la topographie ou la forme de la parcelle, soit les caractéristiques des constructions ou projets de construction sur les parcelles environnantes.

Ces toitures posséderont une pente comprise entre 12° et 31° (21,3% à 60,0%) ; la possibilité d'emploi de tels systèmes de toiture est en principe limitée, sauf accord exprès et motivé de l'architecte coordinateur :

- aux bâtiments annexes tels que les garages, qu'ils soient accolés au bâtiment d'habitation ou séparés de celui-ci ; sur ces bâtiments pourra également être autorisée une toiture terrasse
- aux bâtiments d'habitation dont la hauteur, au sens de l'article RL.6-02 du présent règlement, est supérieure ou égale à 4,00 mètres.

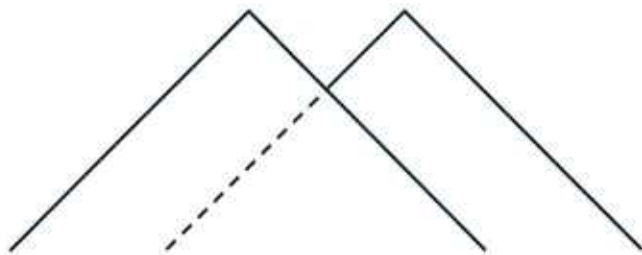
Bâtiments d'habitation et annexes pourront également recevoir, avec l'accord exprès et motivé de l'architecte-coordonateur, une toiture terrasse végétalisée (pente quasi-nulle).

RL.8-03 Accolement de deux volumes et règles d'harmonisation de leurs toitures :

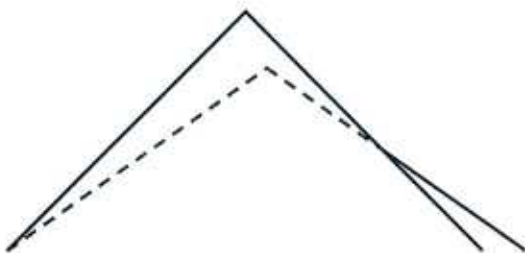
En application de l'article RL.9-01, lorsque deux bâtiments seront accolés, les versants de leurs toitures respectives seront de pente identique si le type de toiture mis en œuvre (RL.8-01 ou RL.8-02) est le même. Dans le cas contraire et sous réserve des dispositions qui suivent, les versants des deux bâtiments pourront être de pentes différentes.

Les plans des toitures de deux constructions, qu'elles soient édifiées sur un même lot et accolées l'une à l'autre ou bien édifiées sur deux lots voisins et accolées l'une à l'autre, même s'ils ne sont pas de pentes identiques en application du premier alinéa du présent article, ne devront en aucun cas se « croiser » si lesdits plans ont une orientation identique.

Ce principe est illustré ci-dessous :



Le type ci-contre de croisement entre deux versants de toiture d'orientations opposées est admis entre deux constructions accolées, qu'elles soient édifiées sur le même lot ou sur deux lots distincts.



Le type ci-contre de croisement entre deux versants de toiture de même orientation n'est admis ni entre deux constructions accolées édifiées sur le même lot, ni entre deux constructions accolées et édifiées sur deux lots distincts.

Lorsque l'une de ces constructions s'édifie alors que la construction à laquelle elle doit s'accoler aura déjà été construite, le raccord de toiture devra être réalisé de telle sorte que l'ensemble apparaisse comme très homogène et discret. Les deux propriétaires auront pour obligation de tout mettre en oeuvre et de faciliter leurs travaux réciproques pour que ce résultat soit obtenu, notamment en ce qui concerne la réalisation du solin d'étanchéité entre la toiture d'un bâtiment et le pignon de l'autre. Les composants métalliques de ce solin, notamment, devront être invisibles.

RL.8-04

Les matériaux utilisés pour la couverture :

Les couvertures seront soit végétalisées (article RL.8-02), soit réalisées (article RL.8-01) de l'une des manières suivantes :

- en tuiles plates traditionnelles (65 au m² minimum) ;
- en tuiles à emboîtement ou à glissement petit moule (20 au m²). Ces tuiles seront sans côtes (tuiles "à pureau plat"), et de teinte rappelant la terre cuite flammée (de l'orange rosé au brun moyen) ; les teintes trop foncées sont proscrites (brun « chocolat » par exemple) ;
- en bardeaux de bois, appelés également "essentes" ou "tavaillons", à raisons de 35 au m². Il est vivement conseillé de choisir un bardeau garanti au moins trente ans par son fabricant.

RL.8-05

L'intégration des panneaux solaires dans la toiture :

Il pourra être installé sur les toitures des panneaux solaires destinés soit à assurer, en tout ou en partie la production d'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage des bâtiments (panneaux thermiques), soit à produire de l'énergie électrique (panneaux photovoltaïques).

Ces panneaux devront être installés à demeure, et leur intégration dans le pan de toiture devra être particulièrement soignée ; en particulier, leur face supérieure devra être dans le même plan que la face supérieure des tuiles ou de la surface végétalisée (pose encastrée) et non pas venir en saillie dudit plan.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que la pente fatalement faible des toitures végétalisées est de nature à gravement compromettre, à tout le moins en saison hivernale, la performance des panneaux solaires qui y seraient installés (voir article RL.9-06 ci-après).

RL.8-06

Les ouvertures dans les toitures :

L'éclairage des pièces aménagées dans les combles sera assuré :

- soit par des châssis, ouvrants ou non, incorporés dans le plan de toiture (type « Velux® » ou similaire) ; la pose en sera obligatoirement encastrée, avec la moindre saillie possible par rapport au plan de toiture ; le rapport hauteur/largeur des ouvertures devra être au moins égal à 1,25 ;
- soit par des lucarnes qui pourront être soit à bâtière (le sommet du pignon restant cependant couvert), soit à croupe droite, dites « à capucine » ; dans ce dernier cas, la pente de la croupe sera égale à celle de la toiture principale. Ce type d'ouverture ne pourra pas être aménagé dans les toitures végétalisées. Une majorité d'ouvertures de ce type sera posée sur les versants dont le mur gouttereau soit donnera sur la voie publique, soit y sera perpendiculaire.

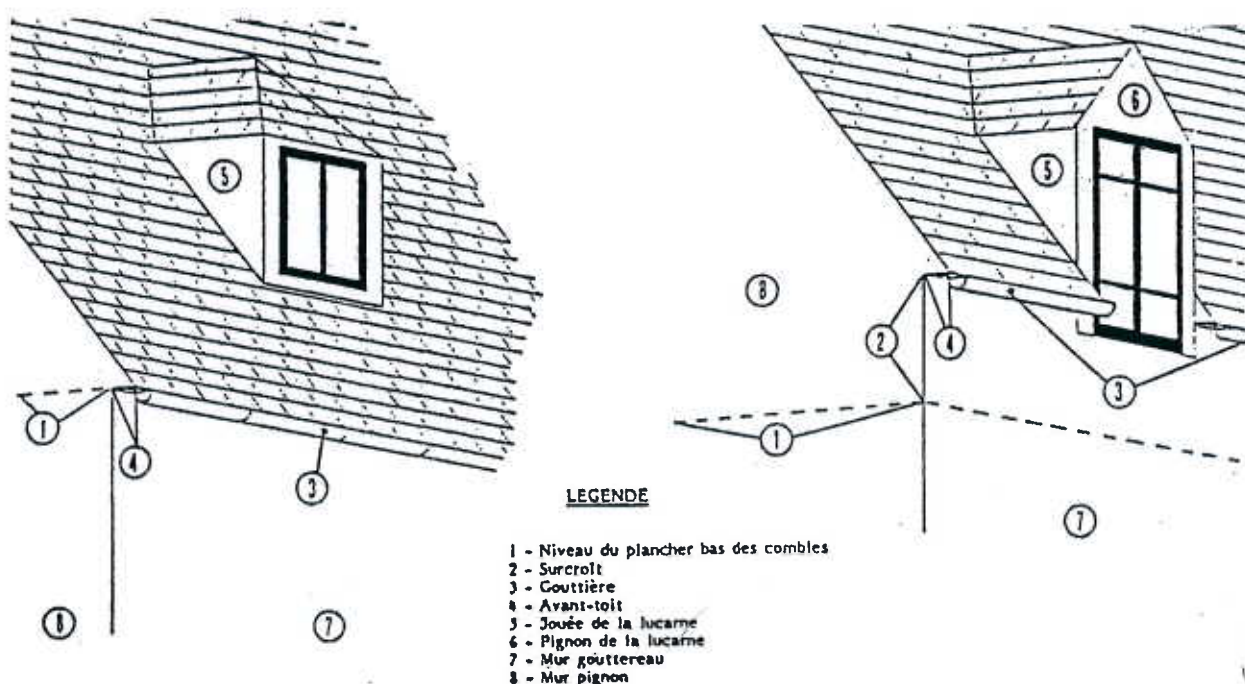
Tous autres types d'ouvertures, tels que les chiens assis, les houteaux et les lucarnes rampantes sont interdits, sauf sur les toitures végétalisées ou les toitures-terrasses, où leur emploi sera soumis à avis favorable et motivé de l'architecte coordinateur.

L'axe d'une ouverture située à l'étage devra être à l'aplomb :

- soit de l'axe d'une ouverture située au rez-de-chaussée ; en ce cas, la largeur de l'ouverture de l'étage devra être égale ou inférieure à la largeur de l'ouverture du rez-de-chaussée ;
- soit de l'axe d'un trumeau (pan de mur entre deux ouvertures du rez-de-chaussée).

Les lucarnes devront respecter les critères suivants :

- Le nombre de lucarnes sera limité à un maximum de deux par versant de toiture ;
- S'il n'en est posé qu'une seule, sa position devra être nettement dissymétrique ; s'il en est posé deux, elles seront réparties symétriquement ; dans l'un ou l'autre cas, elles respecteront, par rapport au pignon le plus proche, une marge latérale égale à au moins 1,2 fois leur propre largeur
- Les jouées des lucarnes seront verticales et enduites de la même manière et avec les mêmes matériaux que les murs de la construction ;
- La largeur des jambages des lucarnes sera comprise entre 13 et 15 centimètres pour les lucarnes charpentées, et entre 17 et 22 centimètres pour les lucarnes maçonnées ;
- La largeur des ouvertures ne pourra dépasser 90 centimètres, ni être inférieure à 60 centimètres ;
- Le rapport hauteur/largeur des parties vitrées des ouvertures ne pourra dépasser 1,6, ni être inférieur à 1,25 ;
- Sur un même versant, les faîtages des lucarnes auront une altitude identique.
- Dans le cas où les combles comporteraient un surcroît (mur de façade se prolongeant, en hauteur, au-dessus du niveau du plancher bas des combles) égal ou supérieur à 80 centimètres, il est souhaité que les fenêtres des lucarnes soient « engagées », c'est-à-dire à l'aplomb du mur-gouttereau et interrompant l'avant-toit (voir croquis ci-dessous).



Exemple de lucarne « à capucine »
et « sur le versant »

Exemple de lucarne « à bâtière »
et « engagée »

Conformément aux dispositions de l'article RL.2-02 du présent règlement et sur avis favorable et motivé de l'architecte-coordinateur, les dispositions qui précèdent ne seront pas ou ne seront que partiellement applicables aux ouvertures pratiquées dans une construction manifestant un souci particulier de l'environnement (conception bioclimatique, habitat passif, par exemple) ou de conception innovante.

RL.9 - ASPECT ET HARMONIE DES CONSTRUCTIONS - MATÉRIAUX

RL.9-01 Principes généraux – Rôle de l'architecte-coordonateur :

L'ensemble devant présenter un caractère esthétique et harmonieux, chaque construction et les clôtures qui l'accompagnent seront conçues dans une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles devront s'harmoniser avec celles élevées ou prévues sur les lots voisins. L'un des rôles essentiels dévolus à l'architecte coordonnateur sera de tout mettre en œuvre pour assurer cette harmonie.

RL.9-02 Interdiction de certains types d'architecture :

Tous les pastiches d'architecture de type étranger à la région sont interdits, ainsi que toute architecture désuète ou fantaisiste (combles brisés à la Mansard, forme pseudo-médiévale, etc.).

En revanche, est accepté l'emploi de matériaux modernes (métaux, aluminium, lamellé-collé...) mariés à ceux traditionnellement utilisés dans la région de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.

RL.9-03 Interdiction totale ou partielle de certains types de matériaux :

Les éléments de structure en bois apparent ne seront admis que pour les lucarnes, les vérandas et les abris de jardin.

Sont absolument prohibés, tant pour les constructions que les clôtures, tous les éléments de décors artificiels, en particulier faux pans de bois, fausses pierres ou pierres reconstituées, pierres incrustées, etc.

RL.9-04 Les constructions dites "traditionnelles" :

Ces constructions sont édifiées en maçonnerie traditionnelle, en béton banché ou suivant un système de préfabrication à base de béton ou de terre cuite ; elles devront être revêtues d'enduits extérieurs, de ton pierre ou de teinte sable, qui recevront exclusivement une finition grattée ou brossée.

Les modénatures pourront recevoir une finition soit talochée (soubassements), soit lissée (bandeaux, encadrements des fenêtres, angles de la construction). Les modénatures, à l'exception d'éventuelles corniches, ne pourront être en saillie de plus de deux centimètres de l'enduit revêtant les murs.

Sont prohibées tous les autres types d'enduits tels que les enduits bruts de projection, "rustiques", écrasés, ribés ou jetés ainsi que les mouchetis et enduits tyroliens.

La nature exacte de ces enduits et leurs coloris figureront sur la demande de permis de construire.

Si la pierre locale est employée, elle sera mise en œuvre suivant la technique traditionnelle, par assises horizontales; tout autre appareil – en *opus incertum*, notamment – étant interdit.

Les joints de ces murs « à pierre vue » seront des joints beurrés réalisés au mortier bâtard. Sont prohibés tous joints creux ou saillants

Sur avis favorable et motivé de l'architecte-coordonateur et en application de l'article RL.2-02 du présent règlement, les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer :

- au mur orienté au Sud d'une construction ayant recours à un système passif de chauffage solaire (Mur capteur, mur Trombe-Michel) ;
- aux murs périphériques isolés par l'extérieur.

RL.9-05 Les constructions à ossature bois :

Ce type de construction est non seulement autorisé, mais vivement encouragé pour des raisons environnementales.

Il sera porté une attention toute particulière au revêtement extérieur de ces constructions ; leur aspect (texture, couleur) devant se différencier le moins possible de celui des constructions traditionnelles, tel qu'il est décrit à l'article RL.9-04 ci-dessus. Ne seront donc pas admises, sauf pour les abris de jardin, les constructions en rondins ou en madriers destinés à rester apparents, d'un type trop étranger à la région.

Le revêtement extérieur qui sera retenu pour ces constructions devra également assurer une persistance de l'aspect, à entretien égal, comparable à celui des enduits utilisés pour les constructions "traditionnelles".

RL.9-06 Pose de panneaux solaires sur les parties verticales orientées au Sud :

Conformément aux dispositions de l'article RL.2-02 du présent règlement et sur avis favorable et motivé de l'architecte-coordonateur, il pourra être posé sur la façade ou le pignon le mieux orienté au Sud des panneaux solaires thermiques. Il est recommandé en ce cas d'opter pour le système dit de "tubes à vide", lequel présente des possibilités de réglage en site et donc un rendement optimal en dépit de la verticalité de l'ensemble.

Cette solution sera notamment privilégiée lorsque le choix d'une toiture végétalisée compromettra, par la faible pente de toiture qui y est associée, un rendement hivernal correct des panneaux plans qui y seraient installés

RL.9-07 Les ouvertures dans les murs :

Les ouvertures seront plus hautes que larges, le rapport hauteur/largeur devant être au minimum de 1,4, et au maximum de 1,65, sauf pour les portes, pour lesquelles ce rapport pourra atteindre 2,3 et les portes-fenêtres, pour lesquelles il pourra être abaissé à 1,15.

Les ouvrants des menuiseries extérieures compteront au maximum trois carreaux, qui devront être plus hauts que larges, que cette division résulte de la structure même de la menuiserie (petits bois traditionnels) ou de l'ajout de petits bois collés.

L'occultation et la défense des ouvertures vitrées seront réalisées soit par des volets pleins, à barres et sans écharpes, soit par des volets semi-persiennés, soit par des volets roulants dont le coffre sera obligatoirement soit installé à l'intérieur du bâtiment, soit encastré dans l'épaisseur du mur et toujours invisible de l'extérieur. Les volets pliants ne seront autorisés que sur les ouvertures où l'emploi de volets traditionnels est impossible (lucarnes par exemple). Les petites ouvertures pourront être défendues par un barreaudage vertical, de section ronde ou carrée.

Conformément aux dispositions de l'article RL.2-02 du présent règlement et sur avis favorable et motivé de l'architecte-coordonateur, les dispositions qui précèdent ne seront pas ou ne seront que partiellement applicables aux ouvertures pratiquées dans une construction manifestant un souci particulier de l'environnement (conception bioclimatique, habitat passif, par exemple) ou de conception innovante.

RL.9-08 Interdiction des constructions provisoires :

Toute construction provisoire sera interdite. Seule seront admise, jusqu'à l'achèvement des travaux de construction, les installations nécessaires à la sécurité et à l'hygiène du chantier.

RL.10 - CONSTRUCTIONS ANNEXES

RL.10-01 Respect de l'état des prescriptions par lot :

Les acquéreurs devront se conformer aux impositions de l'état des prescriptions par lot qui prévoit que les garages ou celliers seront généralement incorporés, accolés ou reliés au bâtiment principal ou à un bâtiment voisin, de telle sorte que leur volume s'intègre harmonieusement dans un volume d'ensemble (article RL.9-01).

RL.10-02 Un permis de construire unique pour l'habitation et ses annexes obligatoires (garage, clôtures...) :

Les dossiers de demande de permis de construire devront obligatoirement comprendre le plan et l'élévation des annexes dont l'édification est impérative, telles que les garages et les clôtures.

RL.10-03 Les abris de jardins : implantation, dimensions et caractéristiques :

L'abri de jardin dont la possibilité d'implantation est mentionnée au troisième alinéa de l'article RL.5-01 possèdera les caractéristiques suivantes :

- Cet abri devra obligatoirement être implanté dans la partie de terrain située en façade arrière de l'habitation et, **dans sa totalité**, à moins de 5,50 m tant de l'une des limites latérales que de la limite de fond de la parcelle.
- les murs en seront soit en maçonnerie de briques ou de parpaings enduits, soit en bois traité massif ou non, **à l'exclusion de tous autres matériaux** tels par exemple que tôles métalliques, fibrociment, dosses de bois, produits dérivés du bois laissés à nu (aggloméré, contreplaqué...), matières plastiques, matériaux de fortune ou de récupération, etc. ;
- sa surface au sol ne pourra dépasser 5 mètres carrés, ni aucun de ses côtés 3,00 mètres ;
- sa hauteur totale au faîtage ne pourra dépasser 3,50 mètres et sa hauteur à l'égout du toit 2,20 m, ces hauteurs étant mesurées par rapport au terrain naturel ;
- sa toiture sera à un ou deux versant dont la pente respectera, suivant le mode de couverture employé, celles prescrites soit à l'article RL.8.01, soit à l'article RL.8-02;

- sa couverture sera soit végétalisée (article RL.8-02), soit réalisée en matériaux traditionnels (RL.8-01)
- si ses murs sont maçonnés, il devra recevoir **sur toutes ses faces extérieures** un enduit identique à celui de l'habitation ; il devra également être implanté sur au moins une, ou mieux deux limites séparatives ;
- si ses murs sont en bois traité, et afin de pouvoir aisément en assurer l'entretien périodique nécessaire en pareil cas, il devra s'implanter en retrait des limites séparatives et respecter par rapport à celles-ci les marges d'isolement minimales fixées par le règlement de la zone 1NAf du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, rappelées à l'article RL. 7 ci-dessus, ou par tout autre document d'urbanisme qui s'y serait substitué.

RL.11 - EAU POTABLE - ÉLECTRICITÉ - GAZ - TÉLÉCOMMUNICATIONS

RL.11-01 Obligation de ne se raccorder aux différents réseaux qu'au moyen des dispositifs prévus à cet effet :

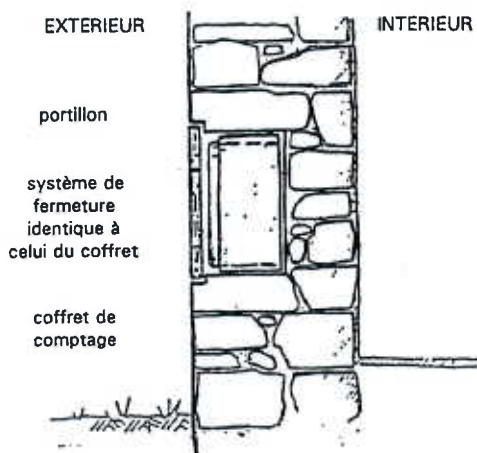
Les acquéreurs ne pourront se raccorder aux différents réseaux de distribution établis sous la voie nouvelle qu'au moyen des dispositifs de branchement installés en limite de leur parcelle.

RL.11-02 L'obligation de camoufler les coffrets de comptage du gaz et de l'électricité :

Les coffrets de branchement de gaz et d'électricité possèdent des portes en plastique qui tranchent de façon peu esthétique sur la maçonnerie où ils doivent parfois se trouver encastrés. Il est donc demandé, dans cette éventualité, d'observer pour les dissimuler les indications et croquis figurant à l'article RL.11-03 ci-après (le coffret de branchement est encastré à 2 cm en retrait dans le mur pour permettre l'installation d'un portillon, généralement en bois, qui cache la porte du coffret de branchement. Toutes dispositions devront être prises pour que cette dernière puisse toujours s'ouvrir à 90 °).

RL.11-03 Quelques suggestions pour y parvenir :

Quelques propositions en vue de dissimuler les coffrets de branchement et de compteurs d'électricité et de gaz sans en empêcher la facilité d'accès (voir page suivante).



COUPE VERTICALE DE PRINCIPE

INSERTION PAYSAGERE ET OCCUPATION DE L'ESPACE (extrait de la Convention EDF/Environnement du 1er juillet 1982)

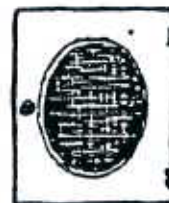
Electricité de France développera les actions nécessaires pour réduire l'atteinte portée par les nouveaux ouvrages à leur environnement tout en respectant les impératifs de la standardisation. Les ouvrages de production et de transport existants pourront faire l'objet d'améliorations progressives.

Electricité de France encouragera les initiatives locales de création architecturale pour promouvoir une architecture de qualité en milieu urbain et rural. Elle recherchera des innovations et évitera la conception de modèles architecturaux. Elle encouragera en particulier les initiatives visant à rendre cohérente l'architecture des constructions et l'environnement.

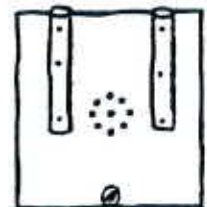
DIFFERENTS TYPES
DE PORTILLONS
POUVANT ETRE
UTILISES:



MENUISERIES TRADITIONNELLES
Planches larges comme les dans les anciennes portes pour les maisons anciennes, ou régulières pour les maisons récentes.



OEIL-DE-BOEUF
évoquant l'éclairage d'une souillarde.
Verre peint ou rideau tendu.



PORTILLON EN TOLE
souvent utilisé pour ventiler les caves.

RL.12 - EAUX PLUVIALES - DRAINAGE

RL.12-01 L'infiltration des eaux pluviales :

Chaque acquéreur assurera l'évacuation de ses eaux pluviales par infiltration dans le sol de sa parcelle, au moyen d'un ouvrage ayant reçu l'agrément de la D.D.A.S.S. Cet ouvrage collectera **exclusivement et en totalité** les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées et sera calibré de manière à pouvoir accueillir et absorber une pluie décennale. L'implantation et les caractéristiques de cet ouvrage figureront **obligatoirement** dans le dossier de demande de permis de construire et l'architecte-coordonnateur devra, lorsque ledit dossier lui sera soumis, recueillir l'avis favorable, assorti ou non de prescriptions, d'INFRA SERVICES, maître d'œuvre des V.R.D.

Dans le but d'éviter toute erreur dans les branchements et par suite toute pollution du sous-sol et du milieu naturel ou toute surcharge en eaux claires de la station d'épuration, **il est vivement recommandé aux acquéreurs** de faire réaliser la construction de cet ouvrage d'infiltration et son raccordement à la construction par une entreprise qualifiée et dûment assurée.

Les acquéreurs auront l'obligation de faire procéder, à leurs frais, par le concessionnaire du réseau d'assainissement de la commune de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, au contrôle de la conformité de cet ouvrage et de son raccordement à la construction. Le certificat en attestant devra obligatoirement être joint à la déclaration d'achèvement et de conformité prévue à l'article L.462-1 du Code de l'Urbanisme. À défaut de production du dit certificat, il pourra être formé opposition à la dite déclaration d'achèvement et de conformité.

RL.12-02 La nécessaire récupération des eaux pluviales :

Les ressources en eau potable diminuant, son prix en outre ne cessant d'augmenter, il est d'un intérêt public majeur que celle-ci soit économisée autant que faire se peut. Les acquéreurs sont donc vivement encouragés à aménager sur leurs parcelles un dispositif étanche leur permettant de recueillir, filtrer et stocker leurs eaux pluviales ; ceci leur permettra de subvenir, au moins en partie, à leurs besoins en eau non potable (arrosage de leurs jardins, lavages divers). Les éventuels excédents d'eaux pluviales seront dirigés par un trop-plein vers l'ouvrage d'infiltration comme indiqué ci-dessus. Tout dispositif d'une capacité supérieure à 500 litres devra être enterré.

Afin de prévenir tout risque de noyade accidentelle ou non, les dispositifs utilisés devront offrir toutes garanties de sécurité, notamment en ce qui concerne leur accessibilité par les enfants ou les animaux.

RL.13 - EAUX USÉES - EAUX VANNES

Chaque acquéreur assurera l'évacuation de ses eaux vannes et ménagères par déversement à l'égout « eaux usées ». Ce déversement s'effectuera exclusivement dans le regard de branchement « eaux usées » installé par l'aménageur en limite de la parcelle.

Dans le but d'éviter toute erreur dans les branchements et par suite toute pollution du sous-sol et du milieu naturel ou toute surcharge en eaux claires de la station d'épuration, **il est vivement recommandé aux acquéreurs** de faire réaliser le raccordement de la construction au réseau d'assainissement des eaux usées par une entreprise qualifiée et dûment assurée.

Les "eaux grises" en provenance des lavabos, douches et baignoires, pourront toutefois, si bien sûr elles sont recueillies par un système de canalisation parfaitement distinct de celui recueillant les "eaux noires", être traitées par un système approprié et réutilisées notamment pour l'arrosage et l'alimentation des chasses des toilettes.

Les acquéreurs auront l'obligation de faire procéder, à leurs frais, par le concessionnaire du réseau d'assainissement de la commune de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, au contrôle de la conformité de ce raccordement de la construction au réseau d'assainissement. Le certificat en attestant devra obligatoirement être joint à la déclaration d'achèvement et de conformité prévue à l'article L.462-1 du Code de l'Urbanisme. À défaut de production du dit certificat, il pourra être formé opposition à la dite déclaration d'achèvement et de conformité.

RL.14 - STATIONNEMENT

Afin d'éviter tout stationnement sur les voies de desserte de l'opération ou sur les parkings publics, chaque acquéreur devra - outre la (ou les) place(s) de stationnement couverte(s) qu'il édifiera - aménager sur sa propriété un emplacement destiné à accueillir deux véhicules, et dont les dimensions exactes seront fixées par l'état des prescriptions par lot. Ces emplacements recevront impérativement des "dalles gazon" en polyéthylène haute densité (PEHD) permettant leur engazonnement, les bandes de roulement, d'une largeur maximale de 0,50 m, pouvant éventuellement être traitées soit en béton lavé ou désactivé, soit en pavés de grès ou de granit.

Certains de ces emplacements de stationnement doivent être aménagés en traversée de noues assurant l'infiltration ainsi qu'éventuellement l'évacuation des eaux pluviales recueillies par les voies et plus généralement par les secteurs imperméabilisés des parties communes du lotissement. La canalisation assurant la continuité, par surverse, de la circulation de l'eau dans ces noues sera posée par l'aménageur, lequel assurera également la mise en œuvre de la fondation de ces stationnements, seul le revêtement définitif en restant à la charge de l'acquéreur. Cette servitude de passage de canalisation sous fonds privé sera constituée dans l'acte authentique de vente du lot.

Bien que ces emplacements de stationnement doivent conserver un caractère strictement privatif, la ou les limites sur les espaces collectifs ne pourront de quelque manière que ce soit être closes, sauf stipulation expresse de l'état des prescriptions par lot.

Ne pourra non plus être close la limite commune à deux emplacements aménagés sur deux lots contigus, sauf par une haie basse dont la hauteur ne pourra dépasser 80 centimètres.

La localisation de ces emplacements, ainsi que la manière dont sera traitée leur surface, devront obligatoirement figurer sur les plans joints à la demande de permis de construire.

RL.15 - AMÉNAGEMENT DES JARDINS ET ESPACES NON BÂTIS.

RL.15-01 Obligation de planter les espaces non bâtis :

Pour assurer au lotissement un aspect agréable, les parties non bâties de chaque terrain devront être plantées d'arbres fruitiers ou d'ornement, d'arbustes, de parterres de fleurs et de pelouse. Les jardins potagers ne pourront être aménagés qu'en partie arrière des parcelles, derrière les constructions.

RL.15-02 Obligation de procéder à certaines plantations spécifiques :

Sur les parcelles sont prévus des espaces de verdure de caractère privatif, mais prolongeant les espaces verts collectifs. C'est tout particulièrement le cas des plantations prévues, dans l'état des prescriptions par lot, sur la ou les limites des parcelles donnant sur l'espace public. Cette complémentarité des masses végétales rend nécessaire l'harmonisation de leur composition. Les espaces de verdure de caractère privatif mais participant à un espace collectif devront être plantés, dans les deux ans de son acquisition, par le propriétaire de la parcelle même s'il diffère plus longtemps sa construction.

RL.15-03 Choix des essences végétales :

Pour ses plantations, l'acquéreur devra choisir des arbres fruitiers ou d'agrément de caractère local (voir indications dans le « Petit guide des arbres et haies champêtres » annexé au Cahier des Charges, ainsi que dans le document du Conseil Général de Seine-et-Marne annexé au présent règlement).

RL.15-04 Décoration autre que végétale :

Aucune décoration autre que végétale ne pourra être réalisée sans l'accord de Monsieur le Maire de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, sur avis favorable de l'architecte coordinateur. Les murets, bassins, terrasses, etc. devront être parfaitement adaptés au terrain naturel et ne pourront être exécutées sans leur accord écrit, donné au vu d'un plan précis qui leur aura préalablement été soumis.

RL.15-05 Respect du profil naturel du terrain et enlèvement des terres excédentaires :

Le profil naturel des parcelles, tel qu'il résulte du plan topographique joint au présent dossier, ne devra en aucun cas être modifié par les acquéreurs des lots. Dans ce but, les acquéreurs des lots devront faire évacuer et mettre en décharge par leur entreprise les terres de déblai au fur et à mesure que seront exécutées les fouilles des fondations de leurs constructions, avant que l'édification de celles-ci ne rende cet enlèvement problématique, voire impossible.

Cette prohibition des remblais ou déblais ne s'applique toutefois pas à ceux rendus nécessaires par la construction d'une terrasse ou d'une piscine enterrée. Pourra également être remblayée la partie du lot comprise entre la construction et la voie de desserte lorsque l'altitude du terrain naturel y est inférieure à celle de ladite voie de desserte

RL.16 - INTERDICTION DES DÉPÔTS

Conformément aux dispositions de l'article 1NAf.1 du P.O.S. de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, aucun dépôt, même de peu d'importance, d'objets ou de matériaux quelconques (planches, matériaux de construction, terres de déblai, gravats, ferrailles, objets mobiliers, voitures hors d'usage, etc.) ne pourra être fait sur les parcelles. Le présent article ne s'applique pas, pendant la durée du chantier de construction, aux matériaux nécessaires à l'approvisionnement de ce dernier.

RL.17 - CLÔTURES

RL.17-01 Principes généraux :

Les clôtures, participant au même titre que les constructions à l'harmonie de l'ensemble architectural, devront répondre aux indications de l'état des prescriptions par lot. Elles auront un caractère **obligatoire** aux endroits prescrits, et devront être achevées avant l'expiration du permis de construire de l'habitation.

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre le plan des clôtures qui seront édifiées. Toute modification des clôtures prévues devra entraîner préalablement une demande de modification du permis de construire, approuvée par architecte coordinateur

Les clôtures seront constituées de la façon suivante, à l'exclusion de tout autre choix:

RL.17-02 Murs pleins:

D'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m, ils seront exécutés, **à l'exclusion de tout autre matériau**, en maçonnerie de 0,20 m d'épaisseur minimum avec chaperon en tuiles plates ; ils seront revêtus **sur leurs deux faces** d'un enduit taloché ou gratté, de ton pierre ou de teinte sable, et identique à celui du pavillon. **L'implantation des murs est indiquée à l'état des prescriptions par lot.**

Les faîtages des murs devront toujours présenter une ligne horizontale. Ils s'adapteront éventuellement à une pente par des décrochements dont la hauteur ne pourra excéder 40 centimètres (deux rangs de parpaings), ces murs devant respecter en tout point de leur longueur les hauteurs minima et maxima ci-dessus définies.

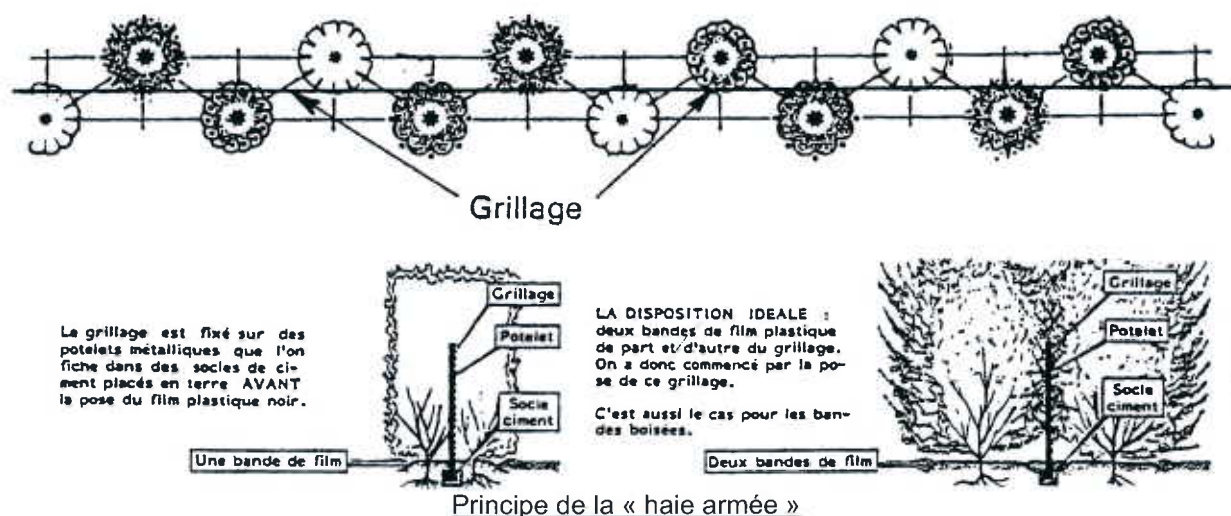
Tout comme pour les constructions (voir article RL.5-05), les fondations des murs ci-dessus devront être très soigneusement exécutées de manière à ce qu'elles n'empiètent en aucun cas ni sur le domaine public, ni sur les fonds voisins.

RL.17-03 Clôtures à dominante végétale ou « haies armées » :

Cette clôture comporte un soubassement facultatif en maçonnerie d'une hauteur maximum de 0,20 m, implanté en limite du lot sur l'espace public. La hauteur de ce mur pourra être plus importante s'il est nécessaire qu'il soutienne les terres du lot (voir article RL.17-05 ci-dessous).

A l'intérieur du lot, parallèlement à ce soubassement et à 0,50 m environ de celui-ci, est édifiée une clôture composée d'un grillage plastifié de teinte marron ou verte d'une hauteur maximum de 1,60 m, posé sur pieux plastifiés de même couleur.

Les végétaux composant la haie, obligatoirement de type champêtre (article RL.19-04) ou bocager (article RL.19-05), sont plantés en quinconce de part et d'autre du grillage, et taillés au fur et à mesure de leur croissance, de telle sorte qu'à terme la masse végétale « absorbe » tant le grillage que ses supports et que ceux-ci ne soient plus visibles.



RL.17-04 Clôtures grillagées sur voisins :

D'une hauteur maximum de 1,80 m, il est souhaité qu'elles soient exécutées en grillage à maille rectangulaire posé sur poteaux métalliques. Poteaux et grillage seront de préférence de teinte marron ou éventuellement verte.

Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive (article RL.19-03) ou bien mieux d'une haie champêtre (article RL.19-04) ou bocagère (article RL.19-05).

Elles pourront comporter un soubassement plein en maçonnerie d'une hauteur maximum de 0,30 m; ce soubassement pourra cependant être d'une hauteur supérieure s'il y a nécessité de soutenir les terres du lot supérieur.

RL.17-05 Murets de soutènement des terres :

Les voies du lotissement, ainsi que les espaces verts les bordant, seront dans certains cas décaissées. Les lots situés du côté amont de ces voies seront donc talutés sur leur façade avant. Toutefois, leurs propriétaires auront la faculté de remblayer ce talus pour redonner à leur terrain son profil d'origine, et seront en ce cas dans l'obligation de soutenir les terres rapportées.

Le faîtage des murs de soutènement bâtis à cet effet ne pourra être à plus de 0,30 m au-dessus des terres qu'ils soutiendront. L'état des prescriptions par lot impose, dans la totalité des cas, qu'ils soient doublés d'une haie armée de l'article RL.17-03 ci-dessus.

Un tel muret de soutènement des terres pourra également être édifié, selon des normes identiques, lorsque la voie bordant le lot est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel du lot.

RL.18 - PORTAILS - PORTILLONS

RL.18-01 Principes généraux :

Les dossiers de permis de construire devront inclure un croquis et une description des portails et portillons qui seront installés, respectant les indications portées à l'état des prescriptions par lot . Les pilastres supportant portails et portillons devront être réalisés en maçonnerie ou en éléments préfabriqués, puis **obligatoirement** revêtus d'un enduit taloché ou gratté, identique à celui de la construction. L'emploi de matériaux destinés à rester apparents, telle notamment la pierre reconstituée, **est strictement prohibé.**

RL.18-02 Portails :

Le portail pour l'entrée du garage sera implanté dans la clôture à l'emplacement défini à l'état des prescriptions par lot. Cet emplacement pourra éventuellement être modifié si le plan de la future construction le rend souhaitable.

Ces portails pourront être au choix soit en bois, soit métalliques. S'ils comportent une partie à claire-voie, les éléments la constituant devront être verticaux, droits et lisses.

Ces portails doivent être installés au fond des emplacements de stationnement prévus sur chaque terrain (article RL.14).

RL.18-03 Portillons :

Qu'ils viennent s'inscrire dans un mur plein (RL.17-02 ou RL.17-05) ou une haie armée (RL.17-03), les portillons seront du même modèle que le portail (matériaux, coloris et aspect identiques).

RL.19 - HAIES VÉGÉTALES

RL.19-01 Principes généraux :

L'état des prescriptions par lot prévoit pour de nombreuses parcelles la plantation de haies qui devront, selon les cas :

- participer à une clôture,
- doubler une clôture,
- constituer une clôture.

Ces haies auront un caractère absolument obligatoire aux endroits prescrits. Il est souhaité qu'elles soient taillées en haies libres (voir illustration ci-dessous) de manière à venir harmonieusement contrebalancer l'inévitable rigidité des volumes bâtis et des clôtures minérales. Leur hauteur sera limitée à 2,00 m, à l'exception des arbres de haute tige compris dans les haies bocagères de l'article RL.19-05.

Chaque propriétaire pourra également planter des haies aux endroits de son choix en respectant les règles ci-après. Ces haies seront des haies vives, des haies champêtres, des haies bocagères.

Conformément aux usages locaux en vigueur sur Paris et sa région, les arbustes et arbres composant ces haies pourront être plantées, par rapports aux limites séparatives, à des distances inférieures à celles prescrites par l'article 671 du Code Civil.



RL.19-02 Essences et respect de la biodiversité :

Les sujets composant les haies seront, dans une proportion d'au moins 60% d'entre eux, d'une essence figurant dans la « Liste des arbres et arbustes à planter pour favoriser la biodiversité » éditée par la Maison de l'Environnement de Seine-et-Marne et ci-après annexée. Adresse internet du document :

<http://www.me77.fr/spip.php?article191>

RL.19-03 Haies vives :

Bien qu'il soit souhaité qu'elles soient champêtres, c'est-à-dire constituées par plusieurs espèces, les haies sur voisins pourront être à la rigueur constituées d'une seule essence comprise dans la liste mentionnée au précédent article, à l'exception de l'if (*taxus baccata*).

Les haies constituées d'une seule essence ne pourront donc JAMAIS être constituées de résineux, tels que notamment le thuya, ni d'espèces persistantes à grandes feuilles, telles que le laurier-palme.

RL.19-04 Haie champêtre :

Cette haie sera composée d'arbustes de plusieurs essences (voir toutes indications complémentaires pour la composition, la plantation de cette haie dans la « Liste des arbres et arbustes à planter pour favoriser la biodiversité » éditée par la Maison de l'Environnement de Seine-et-Marne et le « Petit guide des arbres et haies champêtres » annexés au présent règlement).

Les arbustes d'espèces différentes s'interpénètrent pour former une ligne « souple » n'ayant pas les défauts de la haie composée d'une seule espèce, souvent étrangère au paysage et sensible aux maladies (épiphyties) ; la biodiversité en est également beaucoup plus riche.



RL.19-05

Haie bocagère :

De même composition que la haie champêtre, d'une hauteur limitée dans sa majeure partie à 2,00 m, elle comportera de plus des arbustes, voire des arbres de certaines espèces au feuillage léger, dont la hauteur sera supérieure (voir la « Liste des arbres et arbustes à planter pour favoriser la biodiversité » éditée par la Maison de l'Environnement de Seine-et-Marne et le « Petit guide des arbres et haies champêtres », annexés au présent règlement).



TITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX LOTS 1 À 6

RL.20 - DESTINATION DES LOTS 1 À 6

Ces six lots sont destinés à accueillir, dans le respect des dispositions du présent règlement un habitat dense sous forme d'immeubles collectifs ou de « maisons de ville ». Chacun de ces îlots d'habitation dense devra en principe faire l'objet d'un seul et unique permis de construire, qui pourra le cas échéant valoir division dans les conditions prévues à l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'au b) de l'article R.442-21 du même Code. Toutefois :

- Le lot 1 pourra faire l'objet d'une subdivision en trois lots (1A, 1B et 1C) ;
- Les lots 4, 5 et/ou 6 pourront, dans le respect du nombre total de lots autorisé par le permis d'aménager, faire l'objet d'une subdivision :
 - Soit dans le cadre d'un permis de construire valant division (article R.431-24 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Soit d'une subdivision foncière pure et simple qui devra alors être précédée d'une déclaration préalable ou, le cas échéant, d'un permis d'aménager ; les lots qui seraient issus d'une telle subdivision seront alors soumis aux règles énoncées aux articles 4 à 19 du présent règlement ; il sera en outre élaboré pour chacun de ces lots et joint à la déclaration préalable ou à la demande de permis d'aménager un état des prescriptions par lot complémentaire qui sera soumis à l'approbation expresse de Monsieur le Maire de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, de l'architecte-coordonateur et de l'aménageur.

RL.21 - MODALITÉS DE CONSTRUCTION

Les lots 1 à 6, de par leur destination, ne peuvent faire l'objet de règles aussi précises et contraignantes que les lots 7 à 74 et ne sont pas concernés par l'état des prescriptions par lot ni par les articles 4 à 19 du présent règlement, sauf application de l'article RL.20 ci-dessus en cas de subdivision foncière pure et simple des lots 4, 5 et/ou 6.

Cependant, dans le souci de garantir que les constructions qui y seront édifiées s'adapteront parfaitement à leur contexte tant naturel qu'humain, ces lots ne pourront faire l'objet de cession qu'au profit d'acquéreurs qui s'engageront à présenter un projet pour un ensemble particulièrement esthétique, s'insérant parfaitement dans son environnement, conçu par un architecte, lequel projet devra être expressément approuvé par le Maire de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS, par l'architecte-coordonateur et par l'aménageur.

Pour faciliter cette approbation, il sera souhaitable que ces derniers soient consultés lors de l'élaboration du projet, voire associés à sa conception.

L'acte de vente devra contenir l'engagement, par l'acquéreur, de déposer une demande de permis de construire portant sur un tel projet.

Compte tenu du contrôle ainsi exercé sur le projet, il apparaît inutile pour ces lots spécifiques d'édicter des règles venant compléter celles contenues au règlement du P.O.S. de la commune de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS.