

Département de Seine et Marne

- VENEUX LES SABLONS -

Commune de MORET-LOING-ET-ORVANNE

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

"Les Bois Grillots 2"

REGLEMENT

Maître d'ouvrage:



SEP Les Bois Grillots
7 bis, Rue des Sesçois
77590 Bois le Roi
Tél. 01.64.71.18.70
Fax: 01.64.71.18.71

Vu pour être annexé
à mon arrêté

du 12 JAN. 2018

Le Maire
Michel BENARD

Architecte :



GPArchitectes
873, Boulevard de la Riollette
60520 La Chapelle En Serval
Tél. 03.44.54.68.67

Bureau d'études VRD :



ECMO
27, rue des Hauteurs du Loing
77140 NEMOURS
Tél. 01.64.28.02.63

Géomètre :



François-Xavier PHILIPPON
1, rue Montchavant
77250 ECUELLES
Tél. 01.60.70.54.09

Date : 05.12.2017

PA-10

Architecte coordinateur

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

1. Contenu de la mission de l'architecte Coordinateur

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

2. Procédure de Consultation :

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

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

3. Décision de l'architecte Coordinateur

La décision de l'architecte Coordinateur sera soit :

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

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

4. Durée de la mission de l'architecte Coordinateur

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

5. Désignation et rémunération de la mission de l'architecte Coordinateur

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

Généralités

Le présent règlement a pour objet de définir, les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement, ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie dudit lotissement.

Ce règlement applicable en sus du droit des tiers est opposable non seulement aux acquéreurs des parcelles, mais à leurs héritiers ou ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Il doit être reproduit in extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire que pour les acquéreurs successifs, lors des aliénations postérieures.

Le lotissement est situé dans la commune de VENEUX LES SABLONS.

Le lotisseur et ses acquéreurs, ou éventuellement les locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

Le règlement est indissociable du Plan de composition (PA4) joint.

I. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage de commerces, bureaux, industries ou artisanats
- Les constructions à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage
- L'abattage des plantations d'arbres sans compensation.
- Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion, notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, et caravanes isolées

- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Les constructions abritant des animaux (chenils, clapiers, poulaillers) etc...
- Les caves et les sous-sols ainsi que les garages en sous-sol.

II.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les constructions à usage d'habitations individuelles.
- Les annexes séparées des habitations individuelles dans la limite de 20m²
- Les équipements d'intérêt général.

III.ACCÈS ET VOIRIES:

Les lots sont desservis par les voies qui seront créées.

Les accès voitures sur les parcelles se feront par les accès indiqués.

La réalisation des ouvrages en attente tels que : regards, coffrets ainsi que les candélabres d'éclairage public tient compte de cette position indicative.

IV.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1.eau potable

Les branchements sont assurés pour chaque parcelle : citerneau, ou coffret, en limite de propriété.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

2.assainissement eaux usées

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot.

Le raccordement à ce réseau est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales ne sera toléré dans ce réseau.

3.assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur chaque lot ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.électricité

Les branchements sont amenés à chaque parcelle avec coffrets en limite de propriété.

Ces réseaux seront ensevelis.

5.téléphone

Les fourreaux téléphone seront posés en attente.
L'ensemble des réseaux téléphone sera enseveli.

6.gaz

La conduite sera amenée à chaque parcelle.
L'ensemble des réseaux gaz sera enseveli.

V.CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au plan de composition (PA4).

VI.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application du R151-21, les constructions principales devront être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4) joint.

Le plan de composition détermine des retraits minimums par rapport aux voies créées.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt général.

VII.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions du PLU :

« Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Dans ce cas, le retrait sera au minimum de 3 m si la façade est aveugle ou ne comporte que des baies présentant une surface globale inférieure à 1 m² par façade, de 5 m si la construction à édifier comporte des baies de plus grandes dimensions. Dans le cas d'une piscine non couverte, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 m.

Pour les vérandas, il n'est pas fixé de marge de recul si la propriété est close de murs opaques au droit de cette annexe»

Les constructions principales devront être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA4) joint.

VIII.IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions du PLU :

« La distance minimum entre deux constructions principales non-contiguës est 4m. Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes »

IX.EMPRISE AU SOL

En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol autorisé globale est de 560 m².

Chaque lot dispose d'une emprise au sol de 140 m²

X.HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions du PLU :

« La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel au faîtage ne peut excéder 11m. [...] Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre et la nature des niveaux autorisés sont : « R+1+Combles aménageables » ou « R+2+Combles perdus ».

Le présent règlement restreint la hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel au faîtage à 11 m avec la nature des niveaux limitée à « R+1+combles perdus ».

XI.ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1. Règles générales :

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Tout pastiche de l'architecture d'une autre région est interdit.

L'ensemble des bâtiments devra présenter un aspect soigné.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt général.

Les hublots des portes de garage sont interdits.

Les demi-lunes sont interdites.

Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures sont interdits.

Les effets de volutes ou grilles ouvragées à l' « espagnole » sont interdits.

Les constructions de type R+Combles comprendront un encuvement minimum de 0.40m.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans le cadre d'une architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été justifiée et après avis favorable de l'architecte coordinateur.

2 . Toitures

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Le Plan de composition (PA4) joint détermine des sens de faîtage des constructions principales.

Les toitures des constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les couvertures des constructions pourront être réalisées en tuiles plates rectangulaires de ton vieilli, petit moule (de 65 à 80 au m²) ou grand moule (22 au m²). La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.*

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas « déborder » de la toiture. Les lucarnes rampantes ou à la "Hollandaise", les chiens assis, ne sont pas autorisés.

3. Matériaux

Les différents murs des constructions et annexes doivent présenter une unité d'aspect. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les façades en limite d'espace public, notamment celles indiquées au plan de composition (PA4) devant comprendre au moins une ouverture, comprendront obligatoirement des modénatures. D'autres traitements soignées et de qualité pourront s'y substituer (pignons en pierre, etc.)

Il est rappelé que: "*Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.*"

Les enduits de façade seront de finition grattée ou lissée.

Les portes de garages seront dans le ton de l'enduit ou blanc cassé.

Les ouvertures seront plus hautes que large à l'exception des baies vitrées situées en façade arrière et des portes de garage.

Les volets battants seront en bois peints ou en aluminium thermolaqué. Ils seront soit de type 1/3 persiennés, soit à lames verticales avec barres et sans écharpes.

Les menuiseries doivent de préférence être peintes ou teintées de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.):

Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné d'un traitement de façade (modénature d'encadrement, linteau, etc.)

Les annexes non accolées seront implantées en partie arrière des parcelles suivant les indications du plan de composition (PA4).

Elles seront de volume simple et réalisés de préférence en clin ou rondins de bois ayant subi un traitement garantissant une bonne tenue dans le temps.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public situé dans l'environnement immédiat. Elles s'intégreront dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, pignon, etc....).

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales respectant celles de la toiture.

4. Clôtures

La description des clôtures (plans, élévations, nature des matériaux etc.) devra être incluse au dossier de permis de construire.

Les clôtures sur voie seront composées d'un grillage rigide (treillis soudés) plastifié vert doublée d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1.50m.

Les clôtures en limites séparatives des lots seront composées d'un grillage plastifié vert à mailles carrés et doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1.50m. Les clôtures entre les lots sur les cinq premiers mètres depuis la façade arrière de la construction pourront comprendre un pare-vue en bois.

a) PORTILLONS

En cas de réalisation de portillons, ils seront réalisés d'une hauteur maximum de 1.50m en acier laqué, en aluminium ou en bois peint.

En acier ou aluminium, ils reprendront le principe des grilles à barreaudages droit. En bois, ils seront pleins et peints en harmonie avec la construction principale

D'une manière générale, on exclura toute ornementation ostentatoire, en évitant les volutes et cintres.

b) PARKING NON CLOS

Le plan de composition fait apparaitre une emprise de stationnement non-clos. Cette emprise, sera à dominante minérale et ne sera pas close sur le domaine public. Elle permettra le stationnement d'un véhicule et sera complété par une place couverte.

XII.STATIONNEMENT

Il sera prévu 2 places par logement dont au moins une couverte.

- Dimension minimum des places : longueur: 5,00m, largeur: 2,30m minimum.

XIII.ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non-bâties et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige (16/18 minimum) pour 200m² de la surface d'espaces verts, avec un minimum d'un arbre par lot.

XIV.POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

250m² de surface de plancher sont attribué à chacun des lots.