



Vu pour être annexé

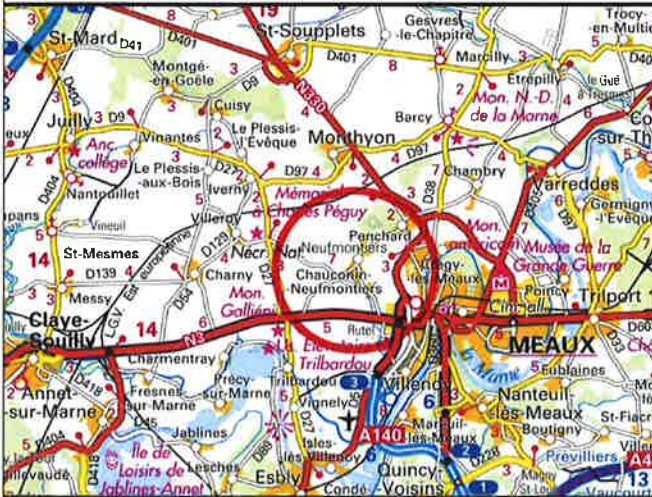


Le 01 OCT. 2019

Emmanuel Tondou
Adjoint délégué à
l'urbanisme



GEOITERRE	Aménageur Foncier 7bis, rue des Sesçois - 77590 BOIS LE ROI Tél. 01.64.71.18.70 Mail : contact@geoterre.fr
URBA-TERRE	Aménageur Foncier 12, Quai d'Anjou - 94340 JOINVILLE-LE-PONT Tél. 01.55.96.70.73 Mail : fmesa@urba-terre.com



CHAUCONIN-NEUFMONTIERS

LOTISSEMENT THERMIDOR PA

Rue Desoyer – Allée Germinal

Section avant division : Y n° 329-338 et B n°829partie

Section après division : Y n°- et B n°

Contenance cadastrale : 1ha48a52ca

IND.	MODIFICATION	DATE	N° DOSSIER
1	Plan Topographique	28/05/2019	04195-11/TC
2	Permis d'Aménager	25/07/2019	N° PLAN
			04195-11.DWG



REGLEMENT DES CONSTRUCTIONS

Commune de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS

LOTISSEMENT THERMIDOR PA

PA 10 - REGLEMENT

Aménageurs:

Géoterre

7 Bis, Rue des Sesçois
77590 BOIS LE ROI
Tél: 01.64.71.18.70

Urba-Terre

12, Quai d'Anjou
94340 JOINVILLE LE PONT
Tél: 01.55.96.70.73

Maîtrise d'œuvre:

Infra Services

Concepteur de l'espace public
Ingénierie urbaine de l'eau
Tour Maine Montparnasse
33, Avenue du Maine BP177
75755 PARIS CEDEX 15
Tél: 01.40.60.74.58

Atelier Tournesol

Paysagiste
60, Rue des Orteaux
75020 PARIS
Tél: 01.40.40.07.80

Cabinet Yves Duris Mauger

Géomètre Expert
9D, Rue Léon Leroyer
77334 MEAUX CEDEX
Tél: 01.64.33.01.39

GPArchitectes

Architecte
873, Boulevard de la Riollette
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL
Tél: 03.44.54.68.67

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

	Page
RL.1 – OBJET DU RÈGLEMENT	3
RL.2 – ARCHITECTE-COORDINATEUR	3
RL.3 – POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION.....	3

TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

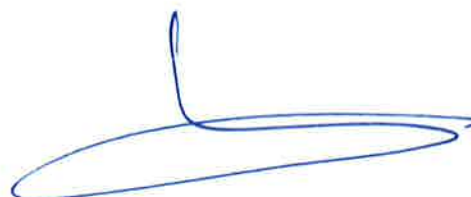
RL.4 – DESTINATION DES LOTS	4
RL.5 – IMPLANTATIONS	4
RL.5-01 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
RL.5-02 – Niveaux d'implantation	5
RL.5-03 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
RL.5-04 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
RL.6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	6
RL.7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	6
RL.8 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	6
RL.8-01 – Toitures	6
RL.8-02 – Accolement de deux volumes et règles d'harmonisation de leurs toitures	7
RL.8-03 – Façades	8
RL.8-04 – Clôtures	9
RL.9 – CONSTRUCTIONS ANNEXES ET DEPENDANCES	10
RL.9-01 – Un permis de construire unique pour l'habitation et ses annexes obligatoires (garage, clôtures...).....	10
RL.9-02 – Les abris de jardins : implantation, dimensions et caractéristiques	10
RL.10 – EAU POTABLE – ÉLECTRICITÉ – GAZ – P.T.T. – TÉLÉCOMMUNICATIONS.....	10
RL.11 – EAUX PLUVIALES – DRAINAGE.....	10
RL.12 – EAUX USÉES – EAUX VANNES	11
RL.13 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	11
RL.13-01 – Obligation de planter les espaces non bâtis	11
RL.13-02 – Aménagement des abords des constructions	11
RL.13-03 – Respect du profil naturel du terrain et enlèvement des terres excédentaires	11
RL.14 – INTERDICTION DES DÉPÔTS	11
RL.15 – STATIONNEMENT.....	11

ANNEXES

ANNEXE 1 : Essences d'arbres et arbustes

ANNEXE 2 : Essences invasives

ANNEXE 3 : Lexique



"THERMIDOR"

Règlement du lotissement

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RL.1 - OBJET DU RÉGLEMENT

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 location, tant pour le lotissement originaire que pour les acquéreurs successifs, lors des aliénations postérieures.

Au dépôt du PA (juillet 2019), le règlement d'urbanisme en vigueur et à respecter est le RNU, le PLU étant en cours d'élaboration. Le dépositaire du permis devra se renseigner auprès de la Mairie sur le règlement d'urbanisme en vigueur lors de l'envoi du dossier à l'Architecte coordinateur puisque par la suite, le PLU sera approuvé et donc à respecter.

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.

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, 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'exercice de sa mission est limitée 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.

L'architecte coordinateur est le Cabinet GPArchitectes, 873 Boulevard de la Riolette - 60520 LA CHAPELLE EN SERVAL - Téléphone : 03.44.54.68.67 – Courriel : b.hogrel@gparchitectes.com.

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.

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.

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 :

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 PARTICULIERES

RL.4 - DESTINATION DES LOTS

Ces lots sont destinés à accueillir des constructions individuelles dans le respect des dispositions du présent règlement. Les règles édictées sont appréciées **lot par lot** et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

RL.5 - IMPLANTATIONS

RL.5-01 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les façades et/ou pignons des habitations donnant sur l'espace public seront implantés suivant les indications figurant au plan de composition (PA4) et devront respecter le règlement d'urbanisme en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

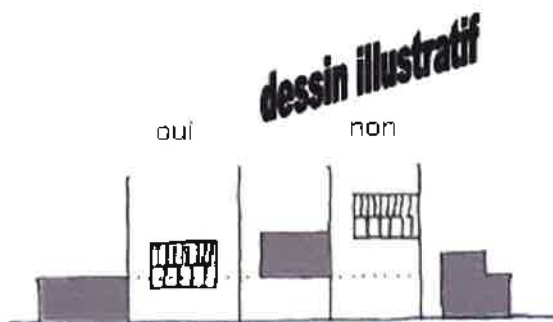
Disposition du RNU :

« Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En cas de retrait d'implantation obligatoire, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. »

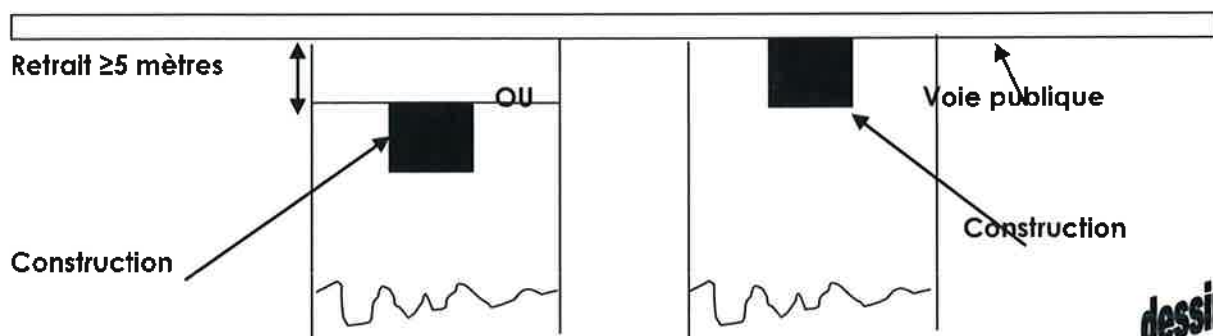
Disposition du PLU:

- « Les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à la construction principale voisine la plus reculée.



Toutefois, un retrait différent est admis:

- lorsque l'extension d'une construction existante est édifiée dans le prolongement de celle-ci,
 - pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.
- En cas d'absence de constructions principales sur les parcelles voisines, les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.



- En cas de parcelles se situant à l'intersection de 2 rues, le principe d'implantation de la construction principale devra se faire par rapport à la rue qui participe le plus à l'unité architecturale du tissu urbain. »

RL.5-02

Niveaux d'implantation :

Les niveaux d'implantation du niveau fini de la ou des dalles de rez-de-chaussée des constructions seront indiqués sur les plans de vente.

RL.5-03

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra respecter les indications figurant au plan de composition (PA4) et le règlement d'urbanisme en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Disposition du RNU :

« A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (balcon, débord de toiture, etc...) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

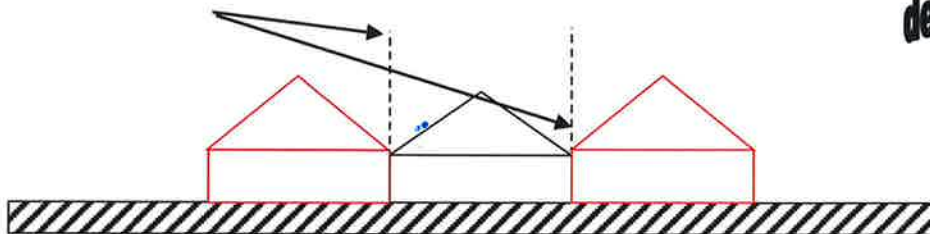
Ainsi, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, qu'il y ait ou non un bâtiment en recul sur la parcelle voisine, soit en respectant le prospect réglementaire ($L=H/2$) qui ne peut être inférieur à 3 m. »

Disposition du PLU:

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

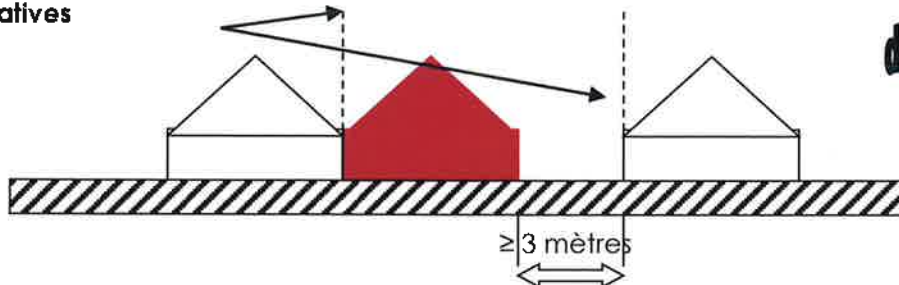
limites séparatives latérales



dessin illustratif

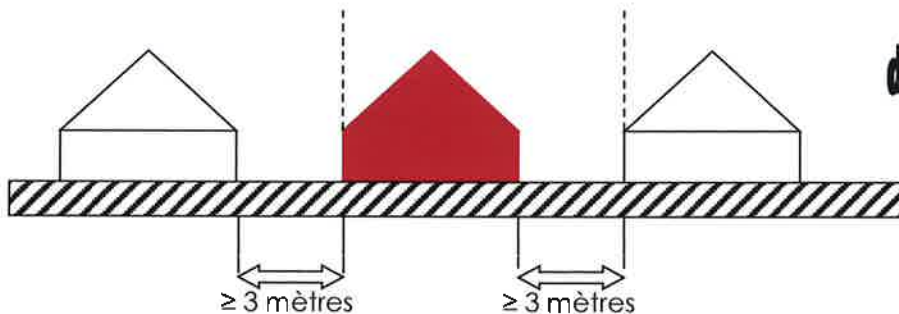
- Soit sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.

limites séparatives latérales



dessin illustratif

- Soit en retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.



dessin illustratif

RL.5-04

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimum de 3m.

RL.6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de la construction jusqu'au 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.

La hauteur des constructions principales au faîtage sera au maximum de : **10,50m**.

La hauteur des annexes et dépendances au faîtage sera au maximum de : **5,00m**. Dans le cas où les annexes sont érigées en limite séparative, elles ne pourront dépasser **3,50m** au faîtage.

La hauteur des abris de jardin au faîtage sera au maximum de : **2,50m**.

RL.7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour les premiers 300 m² carrés de l'unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 40% hors annexes et dépendances.
- Pour les m² compris au-delà de 300 m² de l'unité foncière, l'emprise au sol est limitée à 30 % hors annexes et dépendances.
- Une habitation ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol.

RL.8 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RL.8-01 Toitures :

Les toitures en pente seront à deux versants. Elles posséderont une pente uniforme, comprise entre 35° et 45°. 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.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Sur les façades, le débord de la toiture (hors gouttière) sera compris entre 15 et 20 centimètres.

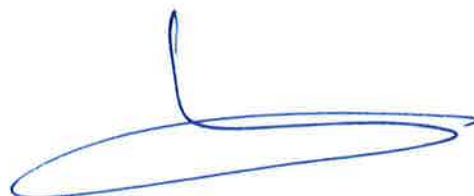
Les possibilités d'orientation du faîtage principal de la toiture figurent au plan de composition (PA4).

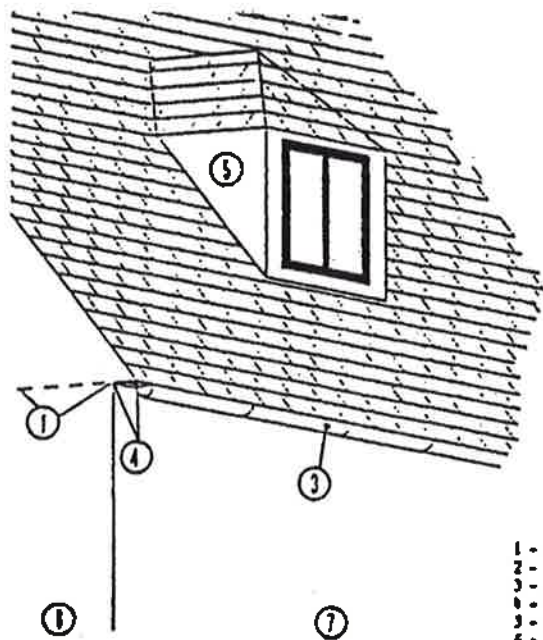
Les débords en pignons et les tuiles de rive à rabat sont interdits.

Les matériaux de couverture seront constitués :

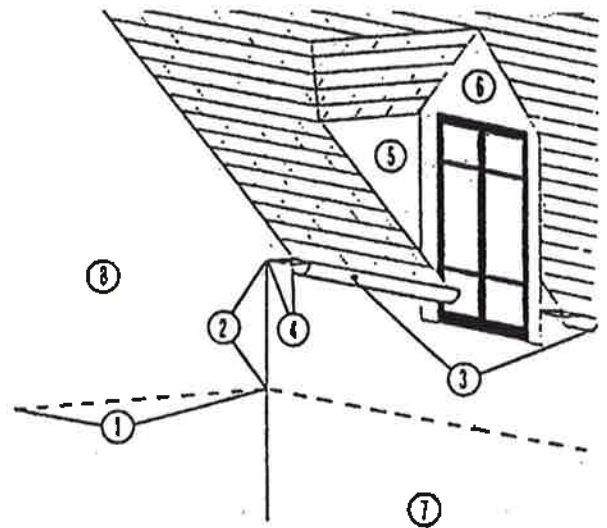
- en tuiles plates traditionnelles (65 au m² minimum) de teinte brun-rouge;
- en tuiles à emboîtement ou à glissement petit moule (20 au m² au minimum). Ces tuiles seront sans côtes (tuiles "à pureau plat"), et de teinte brun-rouge ou ardoisé ;

L'éclairage des pièces aménagées dans les combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit et les lucarnes seront plus hauts que larges. Les lucarnes seront à 2 ou 3 pentes. Les châssis de toit seront réalisés en pose encastrée. Les lucarnes seront soit à bâtière, soit à croupe droite, dites « à capucine » ; dans ce dernier cas, la pente de la croupe sera égale à celle de la toiture principale. 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.





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



Exemple de lucarne « à bâtière »
et « engagée »

LEGENDE

- 1 - Niveau du plancher bas des combles
- 2 - Surcroît
- 3 - Gouttière
- 4 - Avant-toit
- 5 - Jouée de la lucarne
- 6 - Pignon de la lucarne
- 7 - Mur gouttereau
- 8 - Mur pignon

Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles par les axes centraux.

La largeur cumulée des fenêtres de toit ne peut dépasser le 1/3 de la largeur totale du pan de toiture sur lequel elles sont installées.



OUI



NON

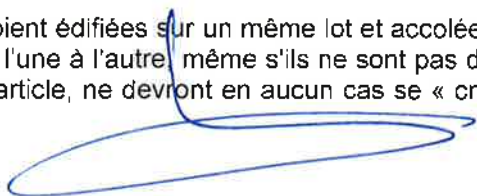
Il pourra être installé sur les toitures des panneaux solaires destinés soit à assurer, en tout ou en partie la production d'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage des bâtiments (panneaux thermiques), soit à produire de l'énergie électrique (panneaux photovoltaïques). Ils ne seront pas visibles des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

RL.8-02

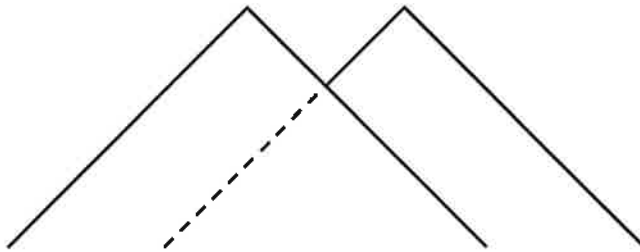
Accolement de deux volumes et règles d'harmonisation de leurs toitures :

Lorsque deux bâtiments seront accolés, les versants de leurs toitures respectives seront de pentes identiques.

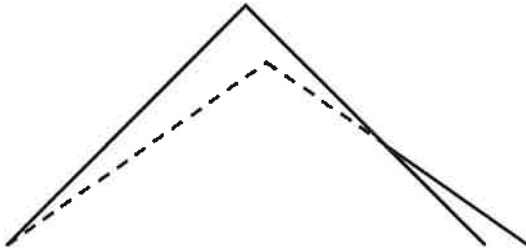
Les plans des toitures de deux constructions, qu'elles soient édifiées sur un même lot et accolées l'une à l'autre ou bien édifiées sur deux lots voisins et accolées l'une à l'autre, même s'ils ne sont pas de pentes identiques en application du premier alinéa du présent article, ne devront en aucun cas 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. Les maisons accolées auront une même teinte de tuile.

RL.8-03

Façades :

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 coordinateur sera de tout mettre en oeuvre pour assurer cette harmonie.

Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard, combles brisés à la Mansard, forme pseudo-médiévale...). 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.

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

Les enduits devront être grattés, brossés, lisses ou talochés. Ils respecteront les polychromies locales (ton pierre, sable...). En cas d'architecture contemporaine, cette disposition n'est pas applicable.

Si la pierre locale est employée, elle sera mise en oeuvre 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

Les ouvertures en façade sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé soit par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux. Les ouvertures dans les murs pignons donnant sur les espaces publics sont interdites.

En façade sur rue, les ouvertures supérieures devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant par l'axe central sur les ouvertures des étages inférieurs, si ces dernières existent.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée.

L'emploi de la tôle bac-acier est interdit

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.

Les volets roulants seront de la même teinte que les menuiseries.

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

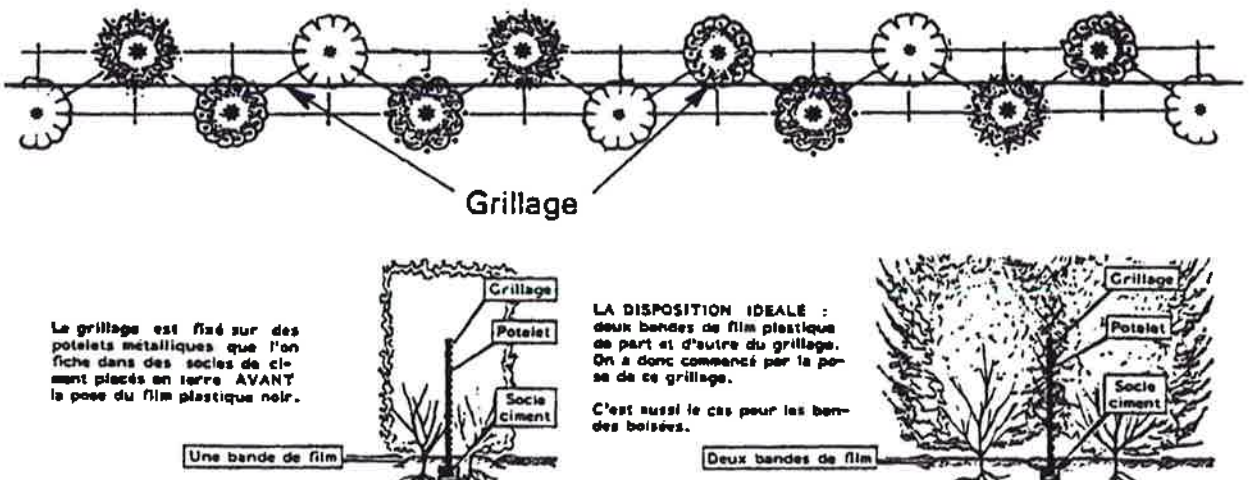
RL.8-04

Clôtures :

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

En bordure de la voie de desserte et des emprises publiques (hors noue paysagère à l'Est), la clôture sera constituée :

D'une haie (RL.15-02) doublée d'un treillis soudé gris anthracite, implanté en retrait de 80 cm de l'alignement, d'une hauteur maximum de 1,60m et posé sur pieux plastifiés de même couleur. Les végétaux composant la haie 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.



Les clôtures sur voisins seront constituées d'un grillage plastifié gris anthracite sur poteaux métalliques, d'une hauteur maximum de 1,80m, doublé d'une haie (RL.13-02)

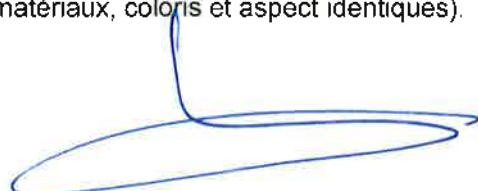
Les dossiers de permis de construire devront inclure un croquis et une description des portails et portillons qui seront installés.

Les pilastres supportant portails et portillons devront être réalisés en maçonnerie ou en éléments préfabriqués, puis **obligatoirement** revêtus d'un enduit identique à celui de la construction. L'emploi de matériaux destinés à rester apparents, telle notamment la pierre reconstituée, **est strictement prohibé**.

Si réalisation d'un portail, celui-ci devra être installé au fond des emplacements de stationnement prévus sur chaque terrain.

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.

Les portillons seront du même modèle que le portail (matériaux, coloris et aspect identiques).



RL.9 - CONSTRUCTIONS ANNEXES ET DEPENDANCES

Il ne sera autorisé qu'un seul et unique abri par lot (jardin, bois)

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.

RL.9-01 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 et dépendances dont l'édification est impérative, telles que les garages et les clôtures.

RL.9-02 Les abris de jardins : implantation, dimensions et caractéristiques :

L'abri de jardin possèdera les caractéristiques suivantes :

- Cet abri devra obligatoirement être implanté dans la partie de terrain située en façade arrière de l'habitation en fond de parcelle tel que figurant au plan de composition PA4. Il sera soit implanté en limite, soit à 1m minimum de la limite permettant ainsi de planter la haie.
- Les murs seront soit en maçonnerie de briques ou de parpaings enduits, soit en bois traité massif ou non. Si ses murs sont maçonnés, il devra recevoir **sur toutes ses faces extérieures** un enduit identique à celui de l'habitation ;
Sont interdits les autres matériaux tels que par exemple : 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 faitage ne pourra dépasser 2,50 mètres. Ces hauteurs étant mesurées par rapport au terrain naturel ;
- Sa toiture sera à un ou deux versant. Sa pente pourra être plus faible que celles prescrites à l'article RL.8.01 sans être inférieure à 10°. Les abris de jardin en bois pourront avoir un débord de toiture en pignon de 30 cm maximum. Sa couverture: voir article RL.8-01.
- La toiture terrasse est autorisée.

RL.10 - EAU POTABLE - ÉLECTRICITÉ - GAZ - TÉLÉCOMMUNICATIONS

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 - EAUX PLUVIALES - DRAINAGE

Chaque acquéreur assurera l'évacuation de ses eaux pluviales par infiltration sur la parcelle. 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-coordonateur 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 ou tout autre prestataire qui viendrait se substituer. Afin d'éviter tout problème ultérieur d'infiltration des eaux pluviales, la terrasse devra être prévue au permis de construire afin d'être prise en compte dans la note hydraulique.

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 ladite déclaration d'achèvement et de conformité.

RL.12 - 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 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 ladite déclaration d'achèvement et de conformité.

RL.13 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

RL.13-01 Obligation de planter les espaces non bâtis :

Pour les constructions nouvelles, un minimum de :

- 50 % de la surface doit être non-imperméabilisée pour les unités foncières de 300m² ou plus (gravier, pleine terre, ...) et au moins ¼ de ces 50 % devront être en espaces de pleine terre.
- 40 % de la surface doit être non-imperméabilisé pour les unités foncières de moins de 300m² (gravier, pleine terre, ...) et au moins ¼ de ces 40 % devront être en espaces de pleine terre.

RL.13-02 Aménagement des abords des constructions :

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant en annexe 1.

Les haies doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, voir liste en annexe 1).

L'introduction espèces invasives avérées, dont la liste figure en annexe 2, est interdite.

Les composteurs, poubelles, conteneurs, et les citernes eau, fioul, gaz, ... doivent être non visibles depuis la voie publique.

RL.13-03 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.14 - INTERDICTION DES DÉPÔTS

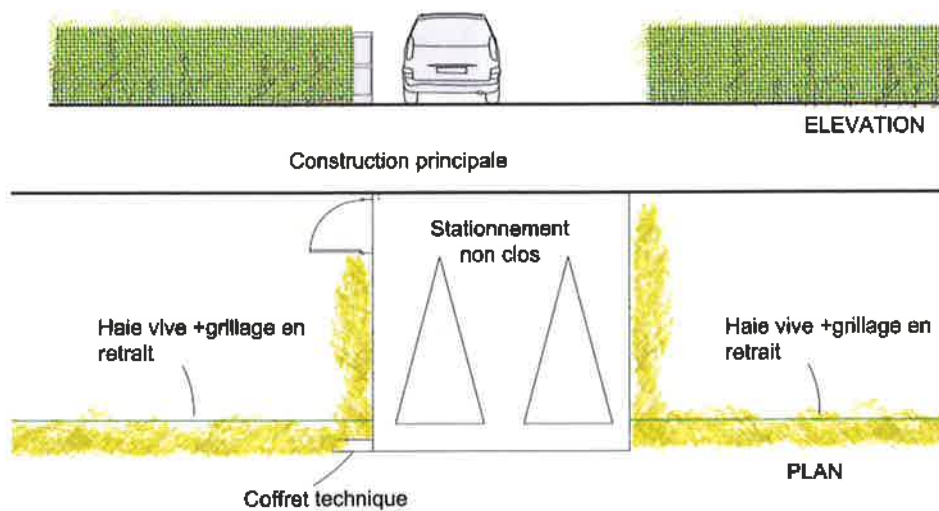
Aucun dépôt, même de peu d'importance, d'objets ou de matériaux quelconques (planches, matériaux de construction, terres de déblai, gravats, ferrailles, objets mobiliers, voitures hors d'usage, etc.) ne pourra être fait sur les parcelles. Le présent article ne s'applique pas, pendant la durée du chantier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

RL.15 - STATIONNEMENT

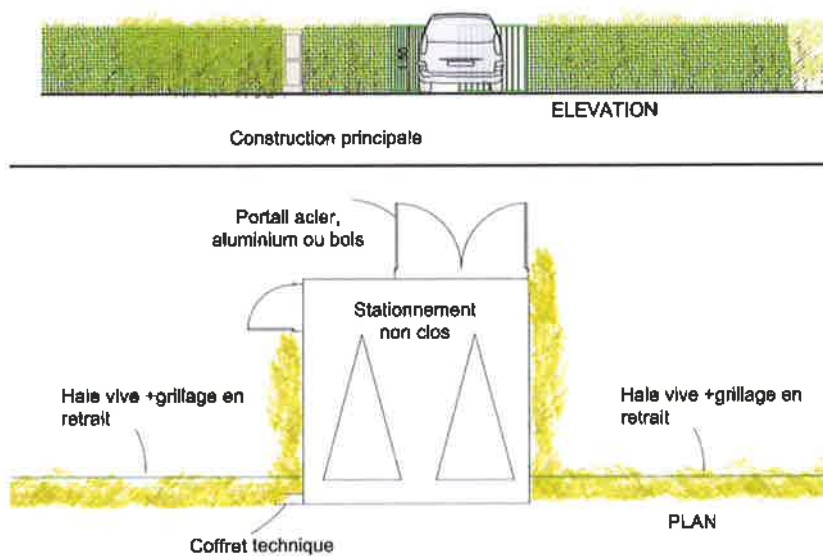
Il sera prévu 1 place minimum par tranche de 60m² de surface de plancher, sans être inférieure à 2 places. Le plan de composition détermine un emplacement de deux places de stationnement qui seront non-closes et perméables suivant les principes ci-dessous.

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. Il est interdit de modifier l'implantation de ces places.

Principe 1



Principe 2



Annexe 1 ESSENCES D'ARBRES ET ARBUSTES**1. ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISEES**

Nom	Hauteur	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeus)	1-4m	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10m	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3m	Haie vive		x		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10m	Haie vive, taillée		x		
Bourdaie (Frangula alnus)	1-5m	Haie vive, taillée		x		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6m	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5m	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50m	Haie vive				x
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20m	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8m	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4m	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3m	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12m	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3m	Haie vive		x		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2m	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6m	Haie vive		x		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2m	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2m	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40m	Haut jet, haie vive, taillée			x	

Nom	Hauteur	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8m	Haut jet, haie taillée	x			
If (Taxus baccata)	5-8m	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4m	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7m	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (Rubus fruticosus)	2-4m	Haie vive		x		x
Néflier (Mespilus germanica)	2-6m	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6m	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15m	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15m	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20m	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (Prunus spinosa)	2-4m	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6m	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3m	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3m	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8m	Haie vive		x		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6m	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4m	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3m	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4m	Haie vive, taillée		x		

* marcescent : qui garde son feuillage roux pendant l'hiver

Choix des végétaux pour les haies

Les essences conseillées sont dites locales. Les haies champêtres, ainsi constituées, permettent de créer une clôture écologique s'harmonisant avec le paysage en alliant les attraits de la floraison, des feuillages et des fruits au fil des saisons. Ces essences sont parfaitement adaptées aux sols et climats de Chauconin-Neufmontiers. Un mélange d'au moins 3 essences comprenant au moins 50% d'arbustes caduques (qui perdent leurs feuilles en hiver) est prescrit. Une haie de ce type peut être peuplée de 10 à 20 espèces d'oiseaux, 2 à 3 espèces de mammifères et de reptiles et de plusieurs dizaines d'insectes de toutes sortes.

L'intérêt majeur de la floraison de ces arbustes est son atout mellifère (qui attire les insectes butineurs). Contrairement aux plantes obtenues par sélection (les cultivars), ces arbustes ont des petites fleurs souvent blanches moins spectaculaires.

Plantation

Période plantation recommandée de novembre à mi-mars.

Distance de plantation pour les haies vives : sur une ligne tous les 60 cm à 1m

Distance de plantation pour les haies taillées : sur une ligne tous les 50cm

Conformément à l'article 671 du Code Civil, « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.»

Entretien

Il est conseillé la mise en place d'un paillage (film en géotextile ou à base de fibres végétales type écorces...) afin de conserver l'humidité du sol, supprimer les « mauvaises herbes », améliorer la reprise des végétaux et réduire l'entretien.

Compte-tenu de la situation en lisière boisée, il vaudrait mieux protéger les jeunes plantations par des filets anti-gibier (surtout les lapins).

Pour les haies vives : les trois premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme naturelle puis maintenir à la hauteur désirée. Si l'arbuste se dégarni, il faut tailler en hiver à 1m du sol.

Pour les haies taillées : les quatre premiers hivers, il faut rabattre à un tiers de leur hauteur totale selon une forme géométrique puis maintenir à la hauteur désirée en juin et en octobre.

2. ESSENCES D'ARBRES PRECONISEES

Nom	hauteur	Favorable à la faune	mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10m	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20m	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10m			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10m			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30m		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescent</i>)	15-20m		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20m		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25m	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35 m	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30 m	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40m	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20m		X		X
Erable champêtre (<i>acer campestre</i>)	10-20m	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30m		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35m		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35m				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45m	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20 m	X	X	X	X
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15m			X	

Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30m				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35m				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35m				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30m				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyrastrer</i>)	8-20m		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15m		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudocacia</i>)	10-30m		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				

Annexe 2 ESSENCES INVASIVES INTERDITES

Les espèces suivantes sont considérées comme invasives sur le territoire de Chauconin

Espèces invasives avérées

Nom commun	Nom latin
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i>
Symphorine	<i>Symphoricarpos albus</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>
Jussies	<i>Ludwigia grandiflora / Ludwigia peploides</i>
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i>
Mahonia faux houx ; Mahonia à feuilles épineuses	<i>Mahonia aquifolium</i>
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i>

Espèces invasives potentielles

Nom commun	Nom latin
Azolla fausse fougère ; Azolla fausse filicule	<i>Azolla filiculoides</i>
Cerisier tardif ; Cerisier noir	<i>Prunus serotina</i>
Arbre aux papillons ; Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i>
Grand Lagarosiphon ; Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i>
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i>
Balsamine de Balfour	<i>Impatiens balfouri</i>
Lupin des jardins	<i>Lupinus polyphyllus</i>
Ambroisie ; Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i>
Solidage glabre ; solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

Annexe 3 LEXIQUE

ANNEXE

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, non solidaire de la construction principale, et de surface supérieure à un abri de jardin.

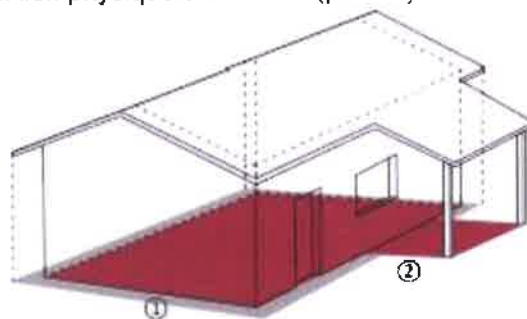
Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines... Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale.

DEPENDANCE

Construction qui n'a pas vocation à l'usage d'habitation et qui est accolée au bâtiment principal.

EMPRISE AU SOL (article R 420-1 du CU)

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus dès lors qu'ils ont un lien physique avec le sol (poteau).

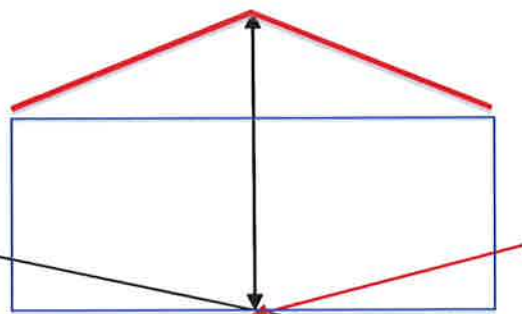


EMPRISE (OU VOIE) PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant

HAUTEUR



Point de référence situé à l'aplomb de la hauteur maximale de l'édifice par rapport au sol avant travaux

La hauteur maximale fixée dans les différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

gpARCHITECTES
873 boulevard de la Riollette
60520 La Chapelle en Serval
Tél. : 03 44 54 68 67
R.C. SENLIS B 319 504 031