

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune de MOISENAY

Dossier de Permis d'Aménager
« La Clé des Champs »
PA 10 - Règlement

Maîtres d'ouvrage



Geoterre

7 bis rue des Sesçois

77590 BOIS LE ROI

Tel : 01.64.71.18.70

Email : contact@geoterre.fr



Urba-Terre

12 quai d'Anjou

94340 JOINVILLE LE PONT

Tel : 06.63.80.57.24

Email : fmesa@urba-terre.com

Maître d'œuvre

Géomètre-Expert



SAS Didier THIBERVILLE

1 rue de la Loge aux Bergers

77820 LE CHATELET EN BRIE

Tel : 01.60.69.40.23

Email : contact@dtge.fr

Vu pour être annexé à mon arrêté
du

Le Maire


LE MOISENAY
Paul LEBLANQUET
Par délégation du Maire
le Conseiller Municipal délégué
en charge de l'Urbanisme

PREAMBULE

Objet du règlement :

Ce 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 projet de « La Clé des Champs », ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie du projet.

L'aménageur 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.

Article 1 : 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.

Article 2 : DESSERTE ET ACCES

Les accès voitures sur les parcelles se feront uniquement par les accès indiqués au PA4.

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

Article 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement**

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- **Energie – Communication**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

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

L'ensemble des réseaux d'énergie et de communication sera enterré.

- **Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

Article 4 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Se rapporter au plan de composition (PA4).

Article 5 : 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).

Les constructions principales devront être implantées conformément aux indications figurant au Plan de composition (PA4) joint.

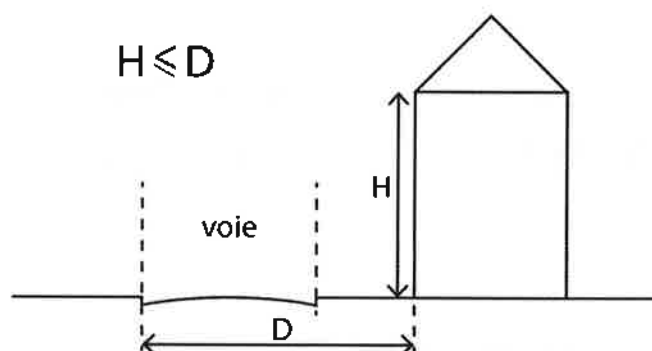
Il détermine aussi l'emplacement des éventuels abris de jardin.

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.

»



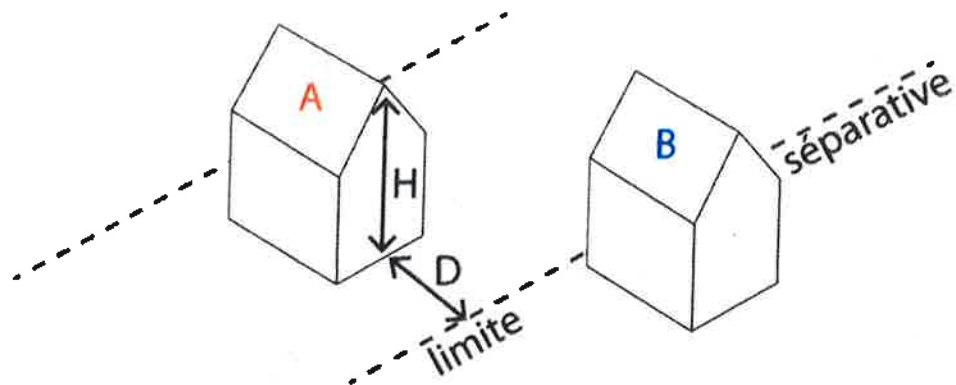
Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra respecter les indications figurant au plan de composition (PA4).

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. »

Exemple : **A** est implanté tel que $D=4\text{m}$, donc $H \leq 8\text{m}$.
B est implanté en limite séparative



Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des pignons d'une largeur maximale de 8m.

Article 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

Le nombre de niveaux habitables n'excédera pas 2 niveaux soit rez-de-chaussée plus combles (R+C) pour tous les lots. Exceptionnellement, le lot n°1 pourra être en R+C ou R+1.

Les combles des R+1 ne comprendront pas d'encuvement.

Toutefois, il sera recherché le respect du gabarit des volumes construits environnants et l'inscription sans brutalité des constructions nouvelles dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0.60 mètre au-dessus du sol naturel.

Article 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures :

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

Les toitures terrasses, de la partie principale de la construction sont interdites.

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 couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuite 27/80 au m² de ton brun-rouge vieilli et nuancé, et non de nuances jaunes ni ardoisés.

Les faîtages seront réalisés à crêtes et embarrures et les rives maçonnées ou à la normande à l'exclusion des tuiles à rabat.

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 encadrée. 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.

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.

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 MOISENAY.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc ou en aluminium de profils ronds et semi-ronds, et non rectangulaires ni en matière plastique type PVC.

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 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

Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux.

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.

En façade principale, les ouvertures dans les combles seront assurées par des lucarnes à la capucine.

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimensions maximales 78 x 98 et devront être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture ; ils seront implantés dans la partie inférieure des combles, seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée.

Les ouvertures seront de proportion fortement verticale (rapport hauteur/largeur de 1,5 environ) et comporteront des bandeaux d'encadrement en enduit lissé de 15 à 20 cm de large.

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

Les menuiseries extérieures seront de couleur gris clair, gris coloré vert, gris coloré bleu, beige, tabac, rouge lie de vin ou vert foncé et non lasurées ou vernies, de tradition non locale.

La porte d'entrée sera en bois ou métal de couleur foncée.

Les portes de garages seront en métal ou en bois peint, et non en matière plastique type PVC, à dessin de lames verticales jointives.

Les ouvertures comporteront soit des volets battants sans écharpes exclusivement en bois peint, soit des volets roulants dont le coffre sera posé à l'intérieur derrière le linteau.

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

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 soit d'un muret en maçonnerie pleine et enduite ou en pierres jointoyées de 60cm de haut surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical de 80 à 100cm, soit d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas...).

Les clôtures implantées en limites séparatives seront composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Les portails et les portillons seront en métal avec les mêmes caractéristiques que la grille de clôture, leur partie haute sera horizontale et ils seront peints de couleur foncée.

Les piliers seront réalisés soit en maçonnerie pleine et enduite soit en pierres jointoyées, les piliers préfabriqués n'étant pas autorisés.

Toutes les clôtures seront limitées à une hauteur d'1m80 maximum.

Tout autre type de clôture est interdite.

Article 11 : 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.

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.

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. **Les abris de jardin seront en bois de teinte foncée et se limiteront à un seul par terrain implanté en fond de parcelle afin d'être non visible depuis l'espace public ;**
- 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 faîtage 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 chapitre 10, article toitures.
- La toiture terrasse est autorisée.

Article 12 : 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 places de stationnement qui seront non closes.

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.

Les portails seront implantés en retrait conformément au plan de composition (PA 4).

Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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 3/4 de ces 50 % devront être en espaces de pleine terre.

Article 14 : SURFACE DE PLANCHER

La constructibilité des lots à bâtir est fixée à 250m² / lot.