

**Département de Seine et Marne**

**NEUFMOUTIERS EN BRIE**

**"La Couture 2"  
modificatif n°1**

**PA10-Règlement du lotissement**

<p><b>URBAPAC</b> <i>Aménageur Concepteur</i> 13, rue des Carrières 78520 Limay Tel: 01.30.92.93.00</p>	<p><b>Echelle :</b>  <b>Date :</b> 2 1 MAI 2014</p>	<p><b>ABC Alignements</b> <i>Bureau d'études VRD</i> 28 rue des Gains 78930 AUFFREVILLE Tel: 06.22.65.18.97</p>
<p><b>Modifications :</b></p>	<p><b>URBAPAC</b> Tél. 01.30.92.93.00 13, Rue des Carrières 78520 LIMAY</p>	<p><b>Numéro d'opération :</b>  <b>2026</b></p>

## GENERALITES

### OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement, définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Ces règles sont fixées dans le but d'aboutir, au terme des travaux entrepris par l'aménageur et les particuliers, à l'intégration harmonieuse du lotissement dans le cadre du village environnant et ce, conformément aux directives du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicables à la zone **AU**.

### CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

### CAHIER DES CHARGES

Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés ou en instance de classement dans le domaine communal, ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou les locataires des lots ne relevant pas du présent règlement, sont définies dans le cahier des charges et les statuts de l'association syndicales dont tout acquéreur devra obligatoirement faire partie.

## **RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les bâtiments annexes, ne pourront être édifiées qu'après l'obtention du permis de construire ou l'autorisation exigée par les textes en vigueur.

## **PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.**

Les propriétaires et locataires des lots sont tenus de se conformer aux lois et règlements énoncés par des législations plus générales notamment : le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neufmoutiers en Brie de la zone AU.

Le présent règlement précise et complète le PLU, notamment pour ce qui concerne l'aspect architectural des constructions.

## **SUBDIVISION DES LOTS**

Toute subdivision est interdite. Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux. Tout partage successoral, en application de l'article 815 du code civil, ne peut aboutir à un fractionnement plus poussé des lots.

## REGLEMENT

### **Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- 1.2 - Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions de l'article 2.
- 1.3 - Les constructions à destination de bureau ne respectant pas les conditions de l'article 2,
- 1.4 - Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article 2,
- 1.5 - Les constructions à destination d'entrepôt,
- 1.6 - Les constructions à destination d'artisanat ne respectant pas les conditions de l'article 2,
- 1.7 - Les constructions à destination d'activité industrielle,
- 1.8 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ne respectant pas les conditions de l'article 2,
- 1.9 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension,
- 1.10 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- 1.11 - L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping pour l'hébergement touristique, ainsi que le stationnement de caravane isolée,
- 1.12 - Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction et d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- 1.13 - Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

### **Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à destination d'habitat à condition qu'elles s'inscrivent dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de permettre au reste de la zone, de s'urbaniser correctement.
- 2.2 - Les constructions à destination de commerce, d'hébergement hôtelier et d'artisanat à condition qu'elles s'inscrivent au sein d'opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone effectivement urbanisable, qu'elles ne produisent pas de nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat et qu'elles n'engendrent pas de besoin en équipement de desserte supérieur aux besoins de l'habitat.

### **Article 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

### **Article 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 4.1 – Alimentation en eau potable

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

#### 4.2 – Assainissement

##### 4.2.1- *Eaux usées*

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Il doit être conforme aux types de réseaux présents (séparatif ou unitaire) et aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaires et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Dans les secteurs situés en zone d'assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

##### 4.2.2- *Eaux pluviales*

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

Le rejet des ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans le cas contraire, des dispositifs de traitement autonome par infiltration sur la parcelle devront être privilégiés.

#### 4.3 – Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **Article 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains figurent sur le document graphique PA4 plan de composition.

#### **Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit avec un recul de 2 mètres minimum.

6.2 – Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### **Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Les constructions doivent s'implanter soit en limite, soit avec un recul d'au moins 3 mètres

7.2 – Les constructions comportant des façades composées de baies doivent s'implanter avec un recul d'au moins 6 mètres.

7.3 – Toutefois, cette distance pourra être réduite à 4 mètres pour les parties de constructions ne comportant que des baies au rez de chaussée.

#### **Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle

#### **Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 – La hauteur de toutes les constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des constructions peut atteindre le niveau de faitage d'un bâtiment existant sur lequel elles s'adossent.

10.3 – Toutefois, les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

## **Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 11.1 – Généralités

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour affirmer une architecture de style contemporain :

- Les équipements collectifs,
- Des parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- Des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
- Les parties de bâtiment employant des énergies renouvelables.

Les travaux, changements de destination et les extensions modérées d'une construction existante et les constructions nouvelles édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, peuvent s'exonérer des règles ci-dessous pour :

- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- S'adapter à la construction existante,
- Les vérandas.

L'aspect et la volumétrie des constructions neuves devront s'adapter à la silhouette générale des rues, à l'architecture et l'allure des constructions avoisinantes.

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 0,30 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte. Cette règle ne s'applique pas en cas de stationnement en rez de chaussée ou semi-enterré.

### 11.2 – Toitures

Les toitures à pentes doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45° recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate ton vieilli.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faitage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas, sous réserve toutefois qu'elles ne soient pas couvertes de matériaux ondulés ou nervurés.

### 11.3 – Clôture

En bordure de la voie de desserte, les éléments maçonnés (murs ou murets) ne doivent pas excéder 1,20 mètre de hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

Les éléments maçonnés doivent être soit enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux cotés du mur doivent être traités.

Les règles de clôtures édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### 11.4 – Les abords de la construction

Les réseaux de desserte des constructions doivent être enterrés entre la voie publique et les constructions.

## Article 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### 12.1 – Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes et nombre recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

### 12.2 – Normes

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres

et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15%, sauf impossibilité technique notoire.

12.3 – Pour les constructions à destination d'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'état, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

12.4 – Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement pour la première tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire dans l'enceinte de l'unité foncière.



12.5 – Pour les constructions à destination d'habitat supérieures à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé la réalisation de 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'enceinte de l'unité foncière.

12.6 – Pour les constructions à destination de bureau et d'artisanat, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans l'enceinte de l'unité foncière.

### **Article 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

13.1 – Il doit être aménagé 5% de la superficie de l'opération d'ensemble en espace vert planté.

13.2 – Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places.

### **Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est de 0,5 sur l'ensemble de la superficie de l'opération d'ensemble, soit une surface de plancher globale de 13 750 m<sup>2</sup>.