

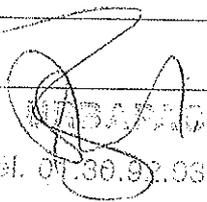
DEPARTEMENT de SEINE & MARNE

Commune de
LA MADELEINE SUR LOING
(77570)

" LE GÂTINAIS "

Rue du Gâtinais
Route Départementale n° 40
" Le Hameau de la Groue "

REGLEMENT DU
LOTISSEMENT

URBAPAC Aménageur Concepteur 13 rue des Carrières 78520 LIMAY Tel: 01.30.92.93.00	Echelle : Date : 24 SEP. 2007	ABC Alignements Bureau d'études 28 Rue des Gains 78930 Auffreville-Brasseuil Tel: 06.22.65.18.97
Modifications Modificatif en cours d'instruction	 URBAPAC Tel. 01.30.92.93.00 13, Rue des Carrières 78520 LIMAY	Numéro d'opération 2024

GENERALITES

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, en application du décret n° 77.860 du 26 juillet 1977, 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 d'occupation des Sols applicables à la zone **INA**.

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.

PRESCRIPTION REGLEMENTAIRE DU POS

Les propriétaires et locataires des lots sont tenus de se conformer aux lois et règlements énoncés par des législations plus générales notamment : le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de La Madeleine sur Loing.

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



REGLEMENT

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels

L'édification des clôtures est soumise à autorisation, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article.R.441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès le P.O.S. est rendu public.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les équipements publics.

3 – Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage principal d'habitation, leur extensions et leurs annexes réalisées dans le cadre de lotissements ou d'ensembles de constructions groupées sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureau, complémentaires de l'habitat sous réserve que :
- Toutes dispositions soient prises pour que celles-ci n'entraînent aucune incommodité ou insalubrité pour le voisinage des habitations,
- Les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- Leur aspect architectural permette leur intégration dans le site.
- Les installations de travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les travaux, ouvrages et installations soumis à déclaration préalable aux termes de l'article R 422.3 du Code de l'Urbanisme, nécessaires aux télécommunications, à la distribution et transport d'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées ; ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63KV présentant une longueur supérieure à 1km ou des pylônes d'une hauteur supérieure à 12m.

ARTICLE-2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 1 sont interdites.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE-3- ACCES ET VOIRIE

Les lots sont desservis à partir de la Rue du Gatinais.

Tout accès véhicules se fera exclusivement à partir de cette voie aux emplacements indiqués sur le plan des « **Directives Architecturales** ».

Aucun accès n'est autorisé depuis la RD 40.

ARTICLE-4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

4.2 – Assainissement

A/ - Eaux usées.

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

B/ - Eaux pluviales.

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

Les acquéreurs devront aménager sur leur lot, un dispositif afin de recueillir les eaux pluviales type puits filtrants.



ARTICLE-6- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement est composé de DIX lots à bâtir numérotés de 1 à 10 comme défini sur le plan parcellaire approuvé par arrêté municipal en date du

Un terrain est constructible si :

Il respecte les conditions posées pour l'assainissement par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Il présente une superficie minimale de 800m², cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE-6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toutes les constructions nouvelles doivent respecter les conditions mentionnées pour chaque lot sur le plan des « **Directives Architecturales** ».

Cas des lots : 3 et 6 Ils devront avoir obligatoirement un pignon sur la limite de propriété. Dans le cas d'un garage, celui-ci devra être réalisé en même temps que la construction principale et comprendre les ouvertures conformes à l'article 11.2.2

Au-delà de la bande 25 m sont autorisées les constructions annexes.

Les façades principales doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte ou à l'une des limites latérales de propriété.

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par une clôture conforme aux prescriptions de l'article 11.3.

ARTICLE-7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles doivent respecter les conditions mentionnées pour chaque lot sur le plan des « **Directives Architecturales** ».

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

Lorsque la construction ne s'implante pas sur une limite séparative de propriété, la distance de tout point de la construction à la limite considérée doit être de 3,50 mètres minimum si la façade tournée vers cette limite ne possède aucune baie principale.

La distance sera de 8 mètres minimum dans le cas de baies de pièces principales.



Ces dispositions ne s'appliquent pas, sauf en cas de création de baie principale, aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la continuité visuelle depuis la voie publique doit être assurée par une clôture à l'alignement conforme aux prescriptions de l'article 11.3.

ARTICLE-8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE-9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la propriété.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE-10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres.

Cas des lots : 4, 5 Les constructions seront en RDC + 1^{er} étage + combles.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du plancher du rez de chaussée ne doit pas être situé à plus de 50 cm au-dessus du terrain naturel initial.

ARTICLE-11- ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

En application de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.



11.1 Toitures

➤ Les combles et toitures présentent une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des bâtiments principaux d'habitation doivent être constituées de versants symétriques dont la pente est définie comme ci-après selon le type de construction :

1. Cas des constructions en RDC + Combles aménagés ou non, la pente sera comprise entre 40 et 45°.
2. Cas des constructions en RDC+ 1 étage + Combles, la pente sera de 35°

- La couverture sera réalisée en **tuiles (27 unités/m²)**.
- Les pans des toitures doivent être symétriques.
- Les débords de toiture doivent être de 0,20 m. Ils sont interdits en pignon.
- Les tuiles de rives sont interdites.
- Les hoûteaux sont interdits

11.1.1 Lucarnes

Les lucarnes rampantes, les chiens assis sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- En façade sur rue, par des ouvertures en lucarnes dites à « fronton » ou « capucine ». Les lucarnes enchâssées sont autorisées. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Il pourra toutefois être toléré une ouverture de type châssis de toit pour l'éclairage de pièces d'eau au maximum de 0,80 m X 1,00 m à encastrer dans la toiture.
- En façade arrière, les châssis de toit seront encastrés dans la toiture à raison d'un châssis de toit tous les 3 mètres. Les châssis de toit auront une dimension maximum 0,78 m X 1,18 m.
- Les ouvertures doivent être axées sur les baies.

11.2 Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.



- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte aux caractères des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les huisseries (bois ou aluminium) et volets doivent être peints dans les nuances en harmonie avec les couleurs de façade. Les huisseries en PVC sont interdites.
- Sont interdits les parements extérieurs présentant un aspect réfléchissant ou des couleurs criardes. Les enduits doivent s'inspirer des enduits anciens dans leur couleur et leur texture, la couleur blanche est interdite.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2.1 Modénatures

Les soubassements et encadrements de baies doivent être réalisés par au moins une des méthodes suivantes :

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

Les soubassements doivent être réalisés sur une hauteur minimale de 0,40m.

Les encadrements de baies seront de 0,18 m minimum.

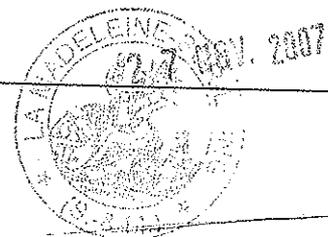
11.2.2 Percements

Les pignons faisant face aux voies dessertes et/ou aux espaces communs doivent comprendre au moins deux ouvertures d'une superficie d'un mètre carré au minimum et un encadrement en pourtour d'au moins 0,18 m de largeur. (Lots n°3,6 et 10)

Les pignons faisant face aux espaces privatifs doivent comprendre au moins une baie d'une superficie de deux mètres carré au minimum et un encadrement en pourtour d'au moins 0,18 m de largeur

11.3 Clôtures

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.



En bordure sur la rue du Gatinais, Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, traité en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle.
- Soit par des haies champêtres d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

L'une de ces dispositions pourra être imposée dans le cadre du projet d'ensemble.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50m et 2,00m.

En bordure de la RD 40, des clôtures doivent être créées. Elles doivent être constituées de haies champêtres doublées ou non d'un grillage et complétées d'arbres conformes aux dispositions de l'article 13.

11.4 Sous-sols et Dispositions diverses.

La construction de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau pourra être subordonnée à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les sous-sols sont autorisés à l'exclusion des garages.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou des espaces publics.

ARTICLE-12- STATIONNEMENT

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

Le plan de voirie/directives architecturales précisent la position des accès de garage obligatoire.

En particulier, il doit être aménagé deux places de stationnement par logement créé, dont une place couverte, sauf s'il s'agit de logements locatifs aidés par l'état pour lesquels une seule place par logement est demandée.

ARTICLE-13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage du Plan d'Occupation des Sols doivent faire l'objet d'une plantation d'arbres alignés structurant la frange du terrain vu depuis la RD en complément des haies définies à l'article 11.



Les surfaces libres non bâties et non occupées par des aires de stationnement doivent être plantées sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Le fond des parcelles sera constitué par une frange verte d'une emprise de 4 mètres minimum. Ces plantations seront constituées par 60% d'arbres persistants et 40% de feuillus. (charmes, frênes, merisiers, fruitiers, cerisiers à fleurs).

Les haies champêtres seront composées pour plus de 70% par des essences telles que charmilles, noisetiers, aubépines.

Les thuyas sont à proscrire.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE-14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

N° lot	Surface	SHON
1	861 m ²	240 m ²
2	872 m ²	240 m ²
3	1082 m ²	240 m ²
4	899 m ²	240 m ²
5	826 m ²	240 m ²
6	1057 m ²	240 m ²
7	809 m ²	240 m ²
8	802 m ²	240 m ²
9	806 m ²	240 m ²
10	802 m ²	240 m ²

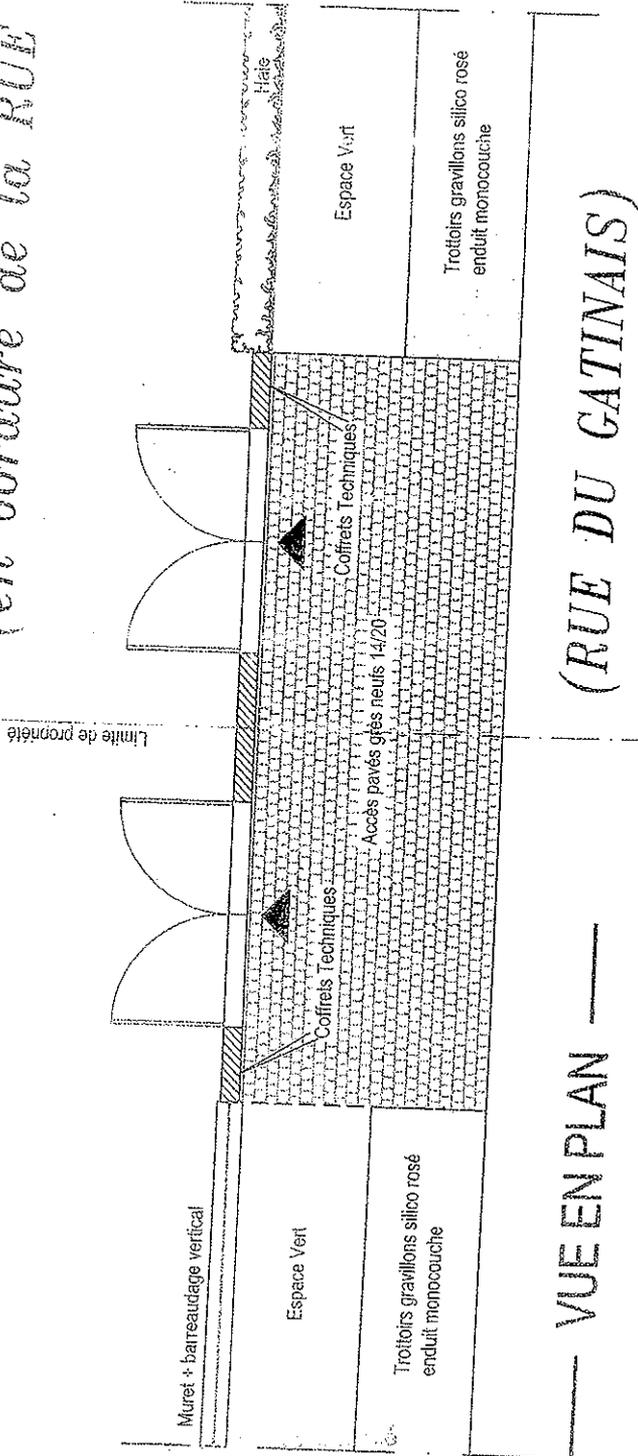
ARTICLE 15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet



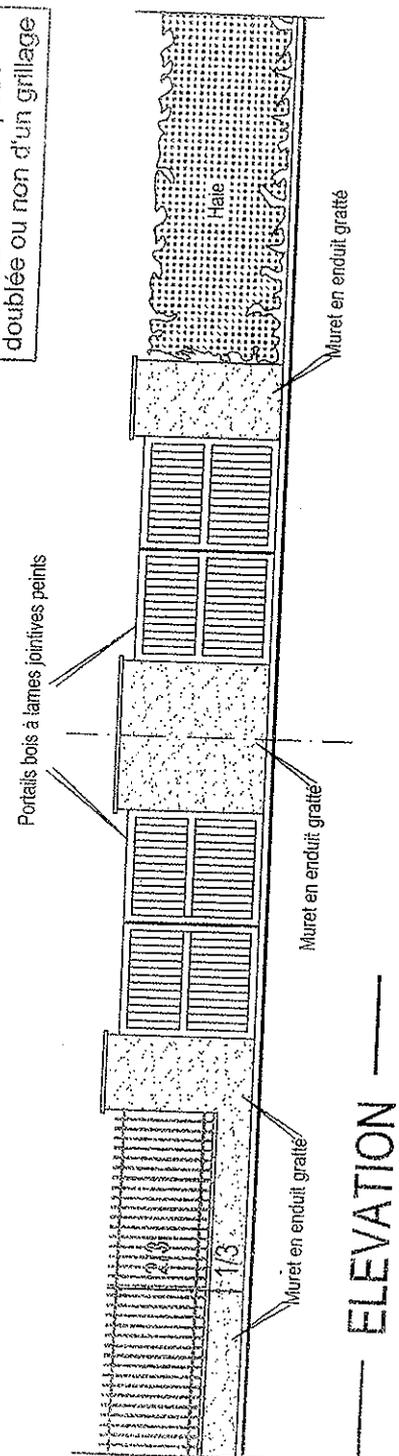
CLOTURE TYPE

(en bordure de la RUE DU GATINAIS)



Type A: Muret + barreaudage vertical

Type B: Haie champêtre doublée ou non d'un grillage



Echelle: 1/100°

à new enclé surmola
27/03/2007
Le Maire,
[Signature]