

PA 10

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

CHALIFERT

Résidence
« De La TOUR »



Règlement de construction

Le présent règlement s'applique en complément de celui de la zone IAUb de la Commune de Chalifert et les acquéreurs ont obligation de s'y rapporter.

Les demandes de permis de construire devront être conformes à ce règlement et l'acquéreur ou son représentant devra consulter l'architecte coordinateur afin de recueillir son avis et son visa.

Article 1o OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou d'entrepôt, à usage d'hôtellerie,
- Les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets,

Article 2o OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISÉES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitations, leurs annexes et piscines pour les lots 1 à 29 compris et les constructions à usage d'habitat collectif pour le lot 30.

Article 3o CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Chacun des lots possède un accès sur la voie nouvelle mise en place par le lotisseur.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Article 4o CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Tous les réseaux seront enterrés.

Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Le raccordement des constructions restant à la charge de l'acquéreur du lot, permettra l'acheminement des eaux usées jusqu'au regard de branchement EU mis en place par l'aménageur en limite de parcelle.

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).

Lots 1 à 29

Les eaux pluviales des lots devront être acheminées vers un dispositif d'infiltration absorbant mis en place sur le lot par l'acquéreur avec un volume de stockage de 1,5 m³ avant rejet du trop plein dans le regard de branchement mis en place par l'aménageur en limite de propriété

Lot 30

Les eaux pluviales des lots devront être acheminées vers un dispositif d'infiltration absorbant mis en place sur le lot par l'acquéreur avec un volume de stockage de 10 m³ avant rejet du trop-plein dans le regard de branchement mis en place par l'aménageur en limite de propriété

Eau Potable

Toute construction ou installations nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement réalisé aux frais de l'acquéreur jusqu'au regard de branchement Eau Potable mis en place par le lotisseur sur chacun des lots.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public par l'acquéreur, jusqu'aux coffrets et fourreaux mis en place par le lotisseur à cet effet, sur chaque lot.

Article 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains sont figurées au **Plan de Composition-Implantation PA4** annexé au présent dossier.

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

A l'exception du lot 30 à usage d'habitat collectif

Toute construction doit s'implanter en retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, la distance minimale de 4 m ne sera imposée que pour la voie de desserte automobile. Pour la deuxième voie, il ne sera imposé qu'un retrait minimum de 2,50 m.

En tout état de cause ,les constructions à usage principale d'habitations ainsi que les annexes accolées, devront s'implanter à l'intérieur des zones constructibles figurant au plan de composition et d'implantation.

Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'exception du lot 30 à usage d'habitat collectif

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages ainsi que les abris de jardins de plus de 10 m² doivent **s'implanter à l'intérieur des zones constructibles précisées au plan de composition.**

Les constructions peuvent être implantée, soit sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, soit avec un retrait d'au moins 2.50 mètres. Lorsque le front du terrain sur voie

ou emprise publique est inférieur à 13 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois les constructions principales (garages exclus) ne peuvent s'adosser l'une à l'autre sur une même limite séparative. Lorsqu'une construction principale est implantée en limite séparative aboutissant aux voies, la construction principale riveraine doit respecter les marges de recul.

Les annexes isolées ou abris de jardins doivent être implantés soit en limite séparative soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Le bassin des piscines peut être implanté en dehors de la zone constructible précisée au plan de composition mais doit respecter une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété.

Article 8◊ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'exception du lot 30 à usage d'habitat collectif

La distance entre deux constructions sur un même lot (hors annexes des constructions à destination d'habitation) ne doit être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus élevée, avec un minimum de 3,5 mètres.

Article 9◊ EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception du lot 30 à usage d'habitat collectif

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas des bâtiments à énergie positive (le pétitionnaire doit apporter la preuve que le bâtiment est à énergie positive), l'emprise au sol peut être au maximum de 50%

Article 10◊ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception du lot 30 à usage d'habitat collectif

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

La hauteur des constructions principales **ne doit pas excéder 10 m.**

La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Le nombre de niveau habitable **ne doit pas excéder 3, soit R +1 + Combles aménagés ou aménageables.**

Article 11o ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

A l'exception du lot 30 à usage d'habitat collectif

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

L'implantation des paraboles de télévision et installations similaires est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Le stationnement des deux roues devra également présenter un traitement de qualité et une bonne intégration dans la parcelle.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction en étant placés sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie, soit à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade ou le pignon.

a) Toitures

Les toitures des nouvelles constructions ayant une emprise au sol de 20 m² ou plus devront être **d'au moins 2 versants** dont la pente ne devra pas être **inférieure à 35 °**. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ou d'annexe accolée, il pourra être dérogé à cette règle pour une réalisation en harmonie avec les bâtiments existants.

Les toitures des constructions principales doivent être composées **de tuiles plates de terre cuite sombre ou de ton rouge vieilli avec un minimum de 27 tuiles au m².**
NB : Pour les constructions R + 1+ Combles, il est fortement conseillé une Toiture à 4 versants

Les tuiles plates et les tuiles mécaniques petits ou grands moules peuvent être exceptionnellement utilisées.

Une couverture de zinc ou cuivre sur une toiture en pente, ou une toiture végétalisée sur une toiture terrasse sont envisageables tout comme les verrières pour les vérandas.

Pour les combles aménagés ou aménageables des R+ Combles, les pièces principales en façade sur rue (desserte automobile) devront être éclairées par des lucarnes ou des fenêtres traditionnelles en pignon.

Il sera toutefois exigé au moins une lucarne.

Les pièces secondaires pourront être éclairées par des baies de toiture contenues dans le plan des versants (châssis de toit).

Les châssis de toit doivent être encastrés, à dominante verticale.

b) Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

La couleur et la finition des enduits, ravalement, menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) **doivent respecter les préconisations du CAUE77.**

Afin de parfaire les façades, les modénatures sont vivement conseillées
Encadrement des ouvertures, chaînages etc

Les ravalements seront uniformes et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée de ton pierre, pierre rosé, ocre clair, gris et gris clair.

Des parties pourront être réalisées en bois.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture seront soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite.

Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les volets roulants sont admis si le boîtier n'est pas en saillie sur la façade ou le pignon.

De manière générale sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région Ile de France, les volets roulants si le boîtier du mécanisme est vu des emprises collectives.

A ce titre les façades (et les balcons, rambardes, garde-corps etc. ..) munies de colonnades sont interdites .

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture : les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

c) Clôtures

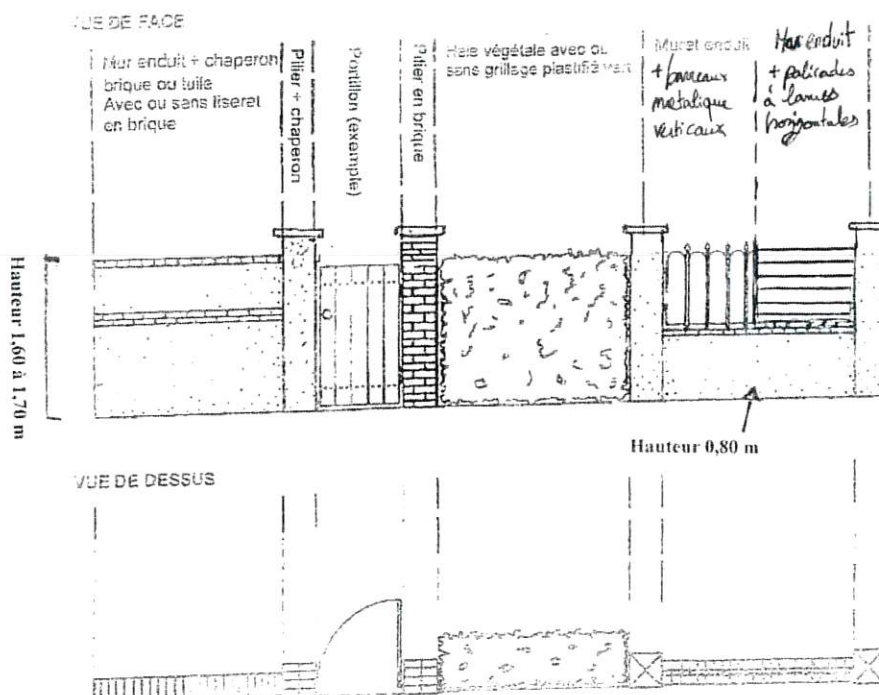
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

a/En bordure de la voie de desserte

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,70 m.

Lorsqu'elle existe la clôture est constituée au choix :

- 1 / par un mur plein d'1,60m à 1,70m maximum, recouvert d'un enduit de ton pierre ou en moellons apparents à joints beurrés, surmonté d'un chaperon à 2 pentes (type 1)
- 2/ par un muret enduit de 0,80 m de ton pierre ou en moellons apparents à joints beurrés, surmontés d'une grille à barreaux métallique verticaux avec ou sans festonnage ou surmontés d'une palissade à lames horizontales d'aspect aluminium (type 2)
- 3 /- par une haie végétale d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage plastifié vert à maille large.(type 3)



b/En limite séparative les clôtures seront constituées au choix :

1 /par un grillage plastifié vert d'1,80 m maximum à maille large doublé d'une haie végétale.

2 /par un mur plein d'1,70m maximum recouvert d'un enduit de ton pierre surmonté d'un chaperon à 2 pentes ;

Article 12○ OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

A l'exception du lot 30 à usage d'habitat collectif

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées dont une couverte minimum.

Article 13○ OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

A l'exception du lot 30 à usage d'habitat collectif

Obligation de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces qu'ils soient naturels ou urbains.

Au minimum 35 % de la parcelle sera traitée en espaces verts.

Un arbre de haute tige doit obligatoirement être planté pour 200m² de surface libre de construction mais sont interdits à moins de 2 mètres des limites de propriété. Une distance de 50 centimètres doit être respectée au regard des limites de propriété pour les plantations d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

Pour les jardins seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, cerisiers, poiriers, etc...).

Les essences suivantes sont proscrites :

Les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthes (divers), le thuya, le sapin ou cèdre bleu, ainsi que les autres espèces recensées comme espèces invasives à proscrire listé en annexe.

Article 14○ SURFACE DE PLANCHER

Pour les lots 1 à 25, la surface de plancher maximum affectée à chaque lot sera de 225 m² et de 180 m² pour les lots 26 à 29.

Pour le lot 30, la surface de plancher maximum affectée sera de 1000 m²

Règlement de construction

Article 15○ OBLIGATION IMPOSEE EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables recyclables.

- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.

(à ce sujet voir les prescription imposés par la communauté d'Agglomération Marne et Gondoire)

- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergies.

- privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les bâtiments à énergie positive bénéficient d'une majoration de l'emprise au sol maximale.

ANNEXE AU REGLEMENT DE CONSTRUCTION

DISPOSITIONS DIVERSES

Avant tout dépôt de demande de permis de construire, l'acquéreur ou son représentant devra consulter l'Architecte coordinateur afin de recueillir son avis et son visa.

ARCHITECTES : ATELIER 77

10, rue Delaunoy

77000 MELUN

Tel 01 64 52 35 19

e-mail :architectes.atelier77@atelier77.fr

Les demandes de permis de construire des clôtures ainsi que les plans intérieurs des constructions seront obligatoirement jointes au dossier de l'habitation principale.

Chaque acquéreur sera responsable des branchements de son pavillon. Une marque à la peinture sera inscrite à l'intérieur des regards de branchements : E.P. pour Eaux Pluviales et E.U. pour Eaux Usées.

Ces branchements EP et EU seront sur le domaine public en limite de propriété.

Le branchement d'eau potable sera dans la propriété privé en limite de l'espace public

Le regard de branchement pour l'arrivée des fourreaux tel et fibre sera à l'intérieur de la parcelle.

Le coffret EDF sera au droit des lots en limite du domaine public

Les constructions annexes devront être traitées dans le même esprit que les constructions principales (toitures et aspect extérieur). Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les extensions, adjonctions et modifications de la construction d'origine seront réalisées avec des matériaux de couverture, enduits, menuiseries et peintures extérieurs identiques à ceux de cette construction.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'ouvrages légers (type véranda, serre, pergola, etc.) ou nécessaires à l'utilisation de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve que l'étude de leur insertion architecturale dans l'environnement ait obtenu l'accord de la Municipalité.

Lors de l'élaboration du projet de construction de son habitation, le candidat constructeur devra prévoir les possibilités d'extension future de son habitation, ainsi que la réalisation des annexes, en respectant les indications portées au présent règlement.

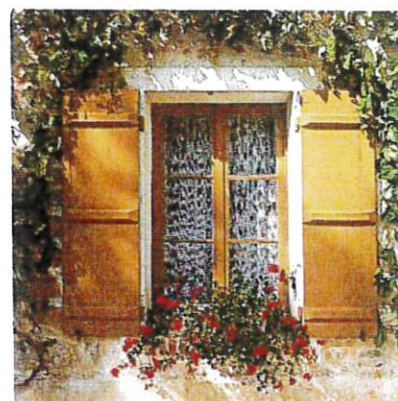
ANNEXE 2 AU REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Extrait du livre de Pierre THIEBAUT
« *La Maison Rurale en Ile de France* »

NOTICE INDICATIVE

Ces différentes planches permettent à chaque constructeur le respect des règles de construction imposées, en s'inspirant du large choix de teintes et d'enduits proposés.

La peinture



brun	gris	vert gris
tabac	PALETTE DE BASE	blanc
lie de vin	gris bleu	vert foncé



Pour lutter contre la monotonie des teintes "ton bois" qui envahissent les portes, volets et fenêtres des restaurations et constructions actuelles, on doit selon la tradition, continuer à les peindre

pour différencier les maisons les unes des autres, ce qui permet à chacun de s'exprimer librement dans le respect des tonalités locales.

PALETTE DE BASE

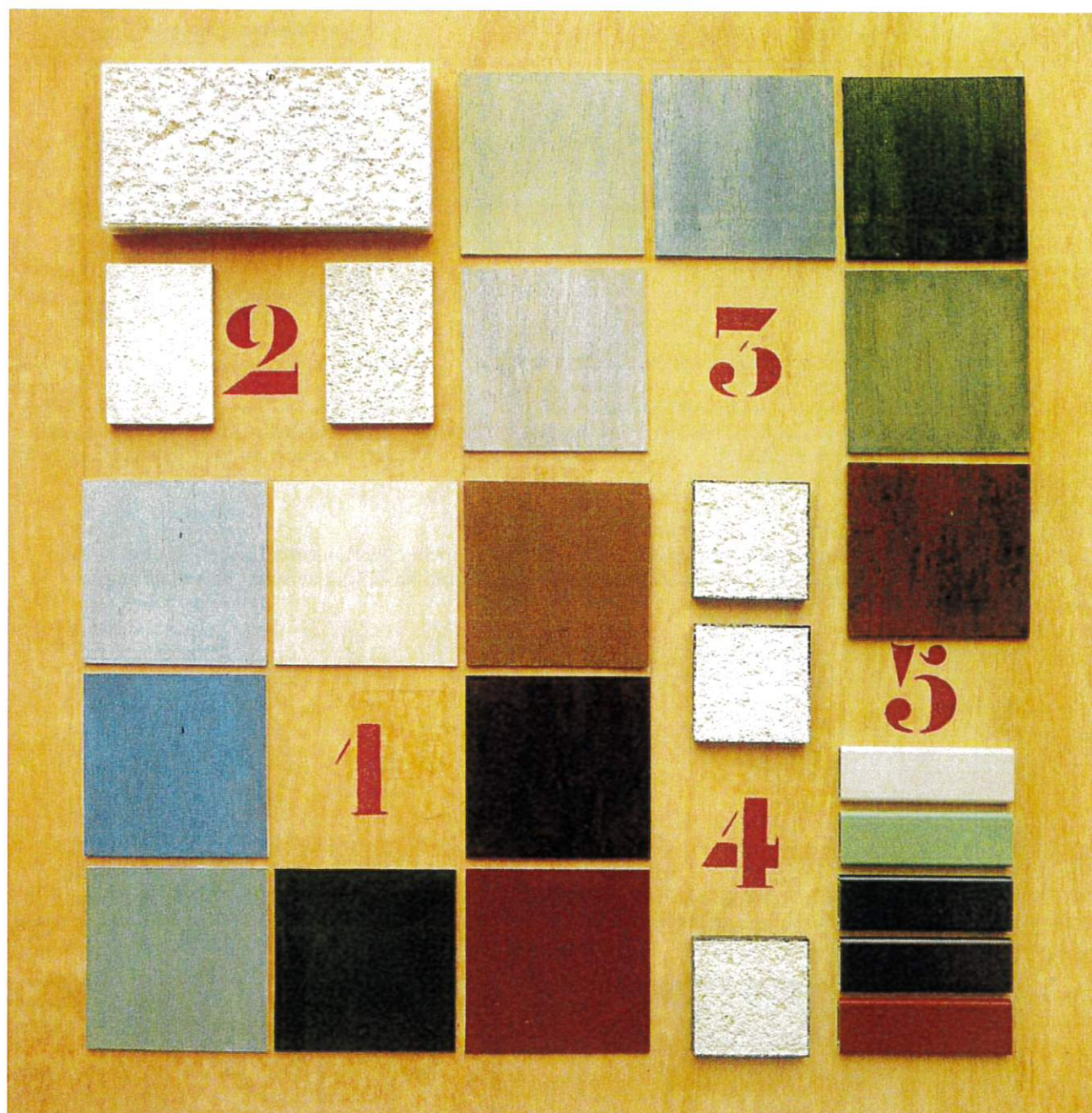
1 - Tonalités peintures

2 - Textures enduits

3 - Tonalités lasures

4 - Tonalités enduits

5 - Tonalités aluminium laqués



En dehors de leur rôle de protection, les peintures animaient les façades en les embellissant, par effet de contraste (couleurs foncées) ou par effet d'harmonisation (couleurs pastel) avec les tonalités des enduits et des matériaux dont le choix était limité.

Finition des enduits

ENDUIT UNIFORME



Pour lutter contre l'uniformité des enduits, il est souhaitable de recréer une modénature en exécutant des corniches, bandeaux lissés, soubassements de textures différenciées (grattées, talochées, lissées) et, par nature, de tonalités légèrement nuancées.

ENDUIT A PIERRES VUES



Les joints doivent être bien pleins et exécutés à fleur de parement : ils pourront être lissés (joints beurrés à l'ancienne), brossés ou grattés, selon l'aspect recherché. Ces finitions s'obtiennent plus aisément avec des mortiers de chaux qu'avec des mortiers de plâtre.

TEXTURE

Le traitement de la texture doit s'effectuer au moment opportun sur un enduit de consistance ni trop pâteuse, (qui adhérerait trop à l'outil), ni trop sèche (qui ne serait plus malléable).



gratté

Avec une taloche ou la tranche de la truelle.



taloché

Avec une taloche en bois ou en plastique perforé.



brossé

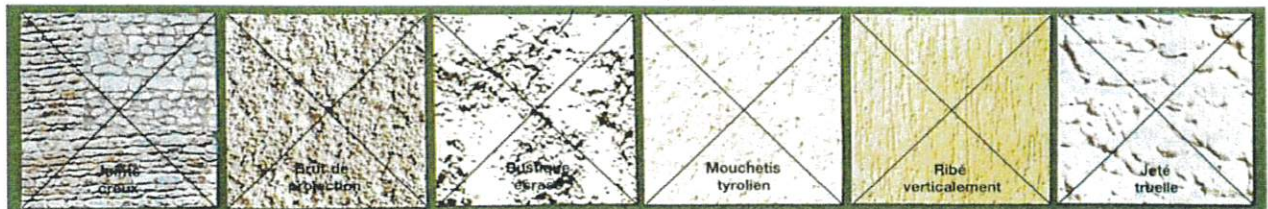
Avec une brosse métallique ou de chiendent.



lissé

Avec une lisseuse métallique ou le dos de la truelle.

ERREURS A EVITER



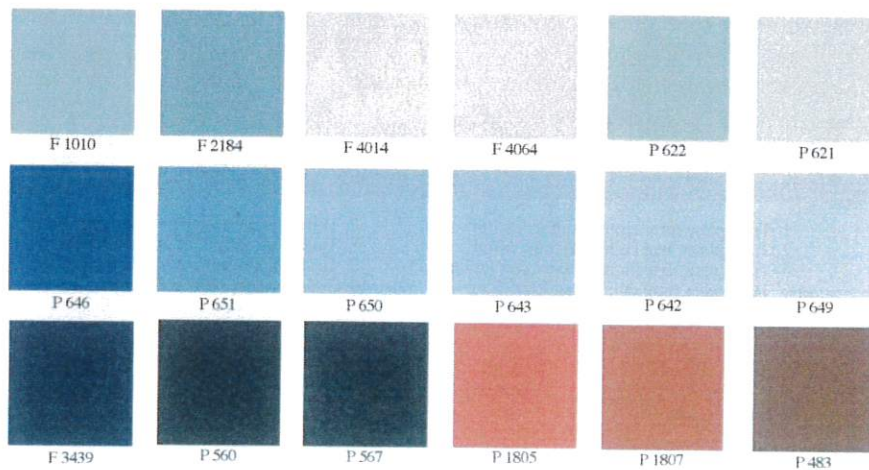
palette de nuances

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines du XX^{ème} siècle.

Les enduits



Les menuiseries



CAUE 77 • 01 64 03 062 • juillet 2012 • SRD

Tuiles plates sélectionnées



- 1 Tuile plate terre cuite "Aubois" 65/m²
- 2 Tuile plate terre cuite "Bavent" 68/m²
- 3 Tuile plate terre cuite "Phalempin" 65/m²
- 4-5 Tuile plate terre cuite "Lambert" 65/m²
- 6 Tuile plate terre cuite "Bezanleu" 75/m²

- 7 Tuile plate terre cuite "Pontigny" 80/m²
- 8 Tuile plate béton "Redland" 65/m²
- 9 Tuile plate terre cuite "Lambert" 26/m²
- 10 ~~Tuile plate terre cuite "Lambert" 65/m²~~
- 11 ~~Tuile plate terre cuite "Lambert" 65/m²~~