

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

MAREUIL LES MEAUX

Résidence

« *Rue de la Cholette* »

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

Le présent règlement s'applique en complément de celui de la zone AUb du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mareuil les Meaux et les acquéreurs ont obligation de s'y rapporter.

Les règles établis dans ce règlement sont conformes à celle du PLU et ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet, mais aux différentes propriétés issues d'une division, selon la possibilité d'oppositions prévue à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt,
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles A441-4 à 8 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement des caravanes, camping-cars et tout hébergements mobiles isolés au sens des articles L443-1 à 3 du Code de l'Urbanisme,
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,
- Les carrières,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les antennes relais, pylônes pour la téléphonie mobile et les éoliennes,
- Les installations et occupations du sol de toute nature si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux divers définis à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir en application de l'article L.451-1 à 3 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'habitation à raison d'une par lot, leurs annexes et les piscines

et à conditions :

- De l'intégration à un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- De faire réaliser une étude de sol qui déterminera l'aptitude du terrain à la construction pour partie de la zone AUb sur laquelle semble exister d'anciennes carrières souterraines,
- Et sous réserve de la réalisation des équipements collectifs d'intérêt général nécessaires,
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisé dans la zone.

Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une emprise minimal de 8 mètres et être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les parcelles seront toutes desservies en eaux pluviales, eaux usées, eau potable, PTT, EDF et Gaz.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de se raccorder aux différents regards et coffret de branchement mis en place par le lotisseur. (Sauf pour le gaz qui peut ne pas être utilisé en fonction du choix de l'acquéreur de la source d'énergie de sa construction)

Chaque acquéreur aura l'obligation de réaliser une cuve de récupération des eaux pluviales de 2 500 litres minimum ainsi qu'un puisard sur leur parcelle afin de recueillir les eaux pluviales, seul le trop-plein de ce dernier sera raccordé au regard de branchement EP mis en place par le lotisseur en façade du terrain.

Le volume du puisard est défini dans l'étude hydraulique jointe au dossier du lotissement.

Il devra être réalisé autour des coffrets EDF et GAZ un muret en parpaing enduit ou en brique.

Article 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir tableau des surfaces page 8.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du lot.

Sur les autres voies l'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50m.

Les accès aux lots sont définis au plan de composition.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins de plus de 20m² doivent s'implanter à l'intérieur des zones constructibles précisées au plan de composition.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de façade aveugle. En cas de retrait d'une limite séparative, un minimum de 4 mètres sera exigé en cas de baie, et de 2,50m minimum lorsqu'il s'agit de façade aveugle.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1,50m minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les piscines seront implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum de 1,50 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

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

Plusieurs constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées sur une même unité foncière.

Toutefois, la distance entre le bâtiment principal et une annexe, édifiés sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Article 9 – EMPRISE AU SOL

Voir tableau des surfaces page 8.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale.

Le nombre maximal de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à deux soit R+ 1 ou R+ combles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4,50 m de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

A- TOITURES

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un, ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou à quatre pentes.

Toutefois, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent présenter une toiture à une ou deux pentes (la valeur de la pente n'est pas règlementée).

Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à l'habitation ni à une activité. En ce qui concerne les vérandas, il n'est pas fixé de règles.

Les toitures des constructions à l'exception des vérandas et des abris de jardins doivent être recouvertes de tuiles de couleur vieillie ou ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

Il est imposé un minimum de 26 tuiles au mètre carré (voir en annexe de ce règlement les types de tuiles autorisées).

Pour les R+ Combles, les pièces principales en façade sur rue devront être éclairées par des lucarnes ou, des fenêtres traditionnelles en pignon. Il sera toutefois exigé au moins une lucarne.

Ces règles pourront ne pas être appliquées pour une construction d'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée, ou pour favoriser l'utilisation de matériaux écologiquement performants.

Les projets d'architectures contemporaines seront soumis à l'accord des services de l'urbanisme de la commune de Mareuil-lès-Meaux et de l'Architecte Coordinateur du lotissement.

B- PAREMENTS EXTERIEURS

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

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite.

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

Il est fortement conseillé de réaliser des encadrements des portes et des fenêtres qui pourront être réalisés avec un enduit ou une teinte différente que celui de la construction principale.

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

Les menuiseries seront en bois peints, PVC ou alu et devront respecter les teintes indiquées en annexe du présent règlement.

Les cheminées devront être réalisées soit en matériau de façade, soit en brique.

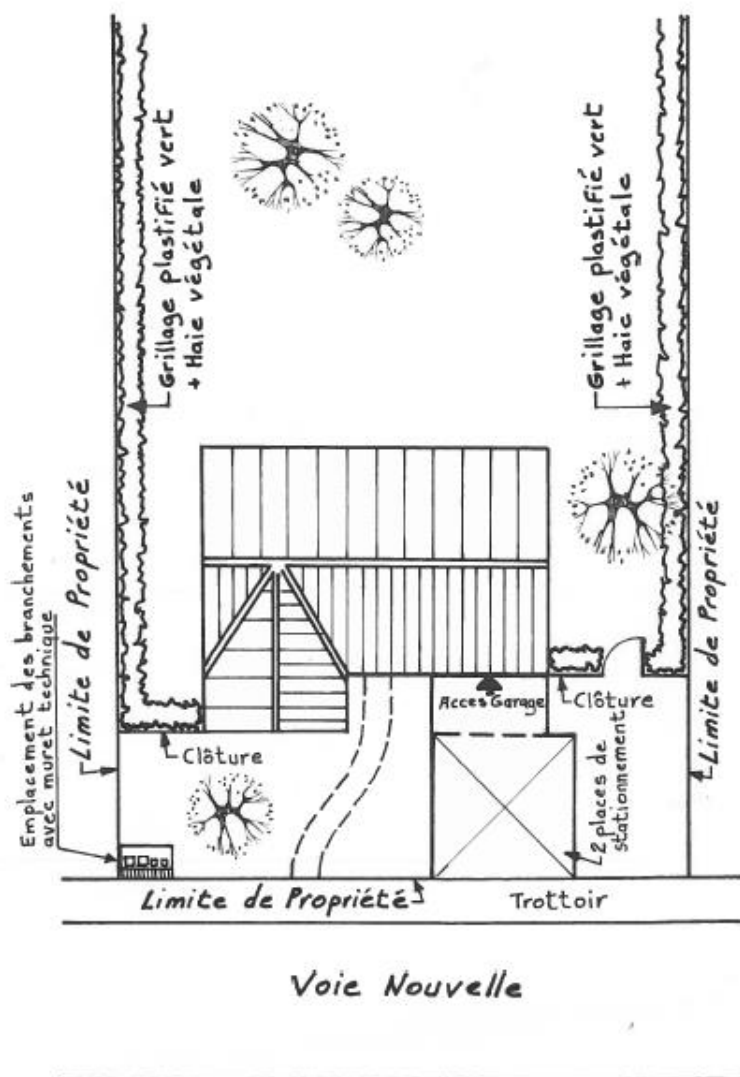
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

C- CLOTURES

Les demandes de permis de construire des clôtures seront obligatoirement jointes au dossier de l'habitation principale.

Les clôtures donnant sur la voie de desserte seront implantées au droit de la construction, en retrait de la limite de propriété.



Plan d'Implantation des Clôtures (exemple)

Elles seront constituées :

- D'un grillage plastifié vert doublé d'une haie végétale,
- De barrières de type longchamps doublées d'une haie végétale,
- D'un mur en parpaing enduit du même matériau et couleur que la construction.

La hauteur de la clôture sera de 1,60m maximum.

En limite séparative les clôtures doivent être constituées d'une haie doublée d'un grillage plastifié vert en maille carré ou rectangulaire de 15cm de cote minimum pour permettre la libre circulation de la petite faune dans le cadre de la préservation et le renforcement des continuités écologiques.

D- DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Article 12 – STATIONNEMENT

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

Trois places de stationnement doivent être aménagées par lot dont une au moins sera couverte, et deux hors clôtures qui donneront sur l'espace public.

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites.

Article 13 – ESPACES LIBRES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

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

Toutes, les plantations seront réalisées au moyen d'essences adaptées aux conditions locales (sol, climat) et à raison de 30% maximum de végétaux persistants.

Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau des surfaces page 8.

TABLEAU DES SURFACES

N° des lots	Surface	Surface plancher	*Emprise au sol maximum
1	562 m²	300 m²	230 m²
2	514 m²	300 m²	210 m²
3	509 m²	300 m²	210 m²
4	672 m²	300 m²	280 m²
5	657 m²	300 m²	270 m²
6	642 m²	300 m²	260 m²
7	628 m²	300 m²	260 m²
Total parties privatives 4 184 m²		2 100 m²	1 720 m²
Voirie 1 252 m² Espace vert 330 m²			
TOTAL GENERAL 5 766 m²			

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.

SOFIMEST
7 Rue de la Hayette – Domexpo
77100 MAREUIL LES MEAUX
Tél. : 01.60.09.30.00
contact@sofimest.fr

Les demandes de permis de construire des clôtures 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.

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.

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

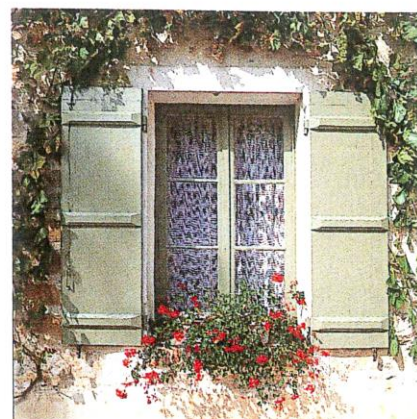
AU REGLEMENT DE CONSTRUCTION

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

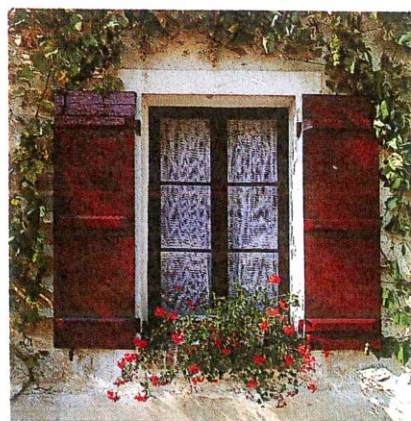
NOTICE INDICATIVE

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

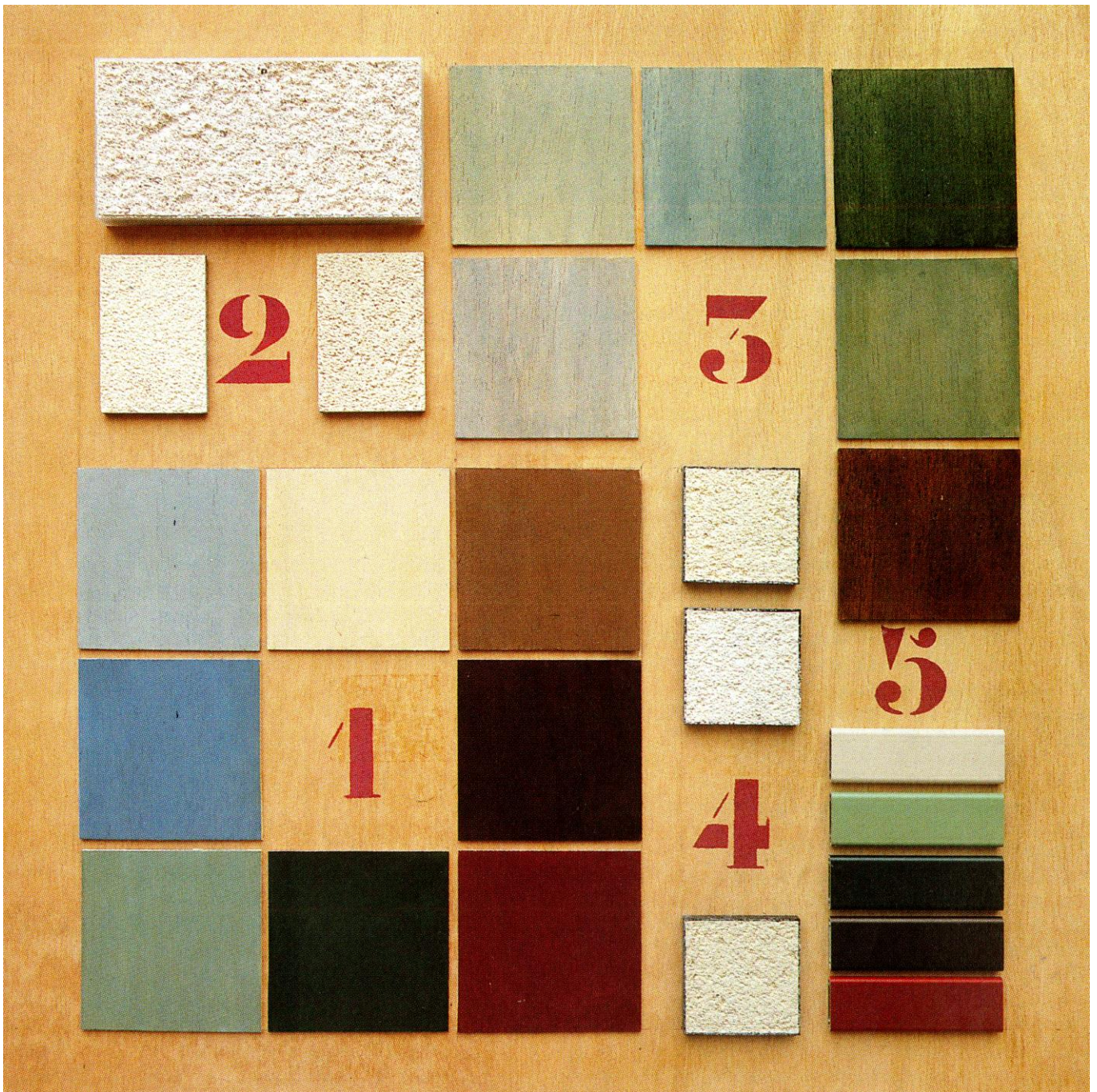
1 – Tonalités peintures

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

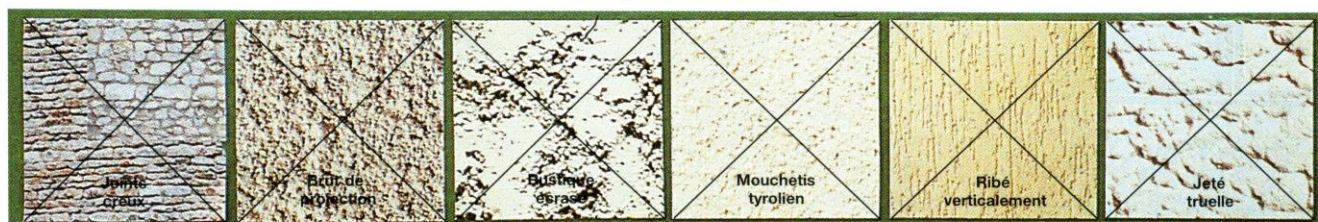
Avec une brosse métallique ou de chiendent.



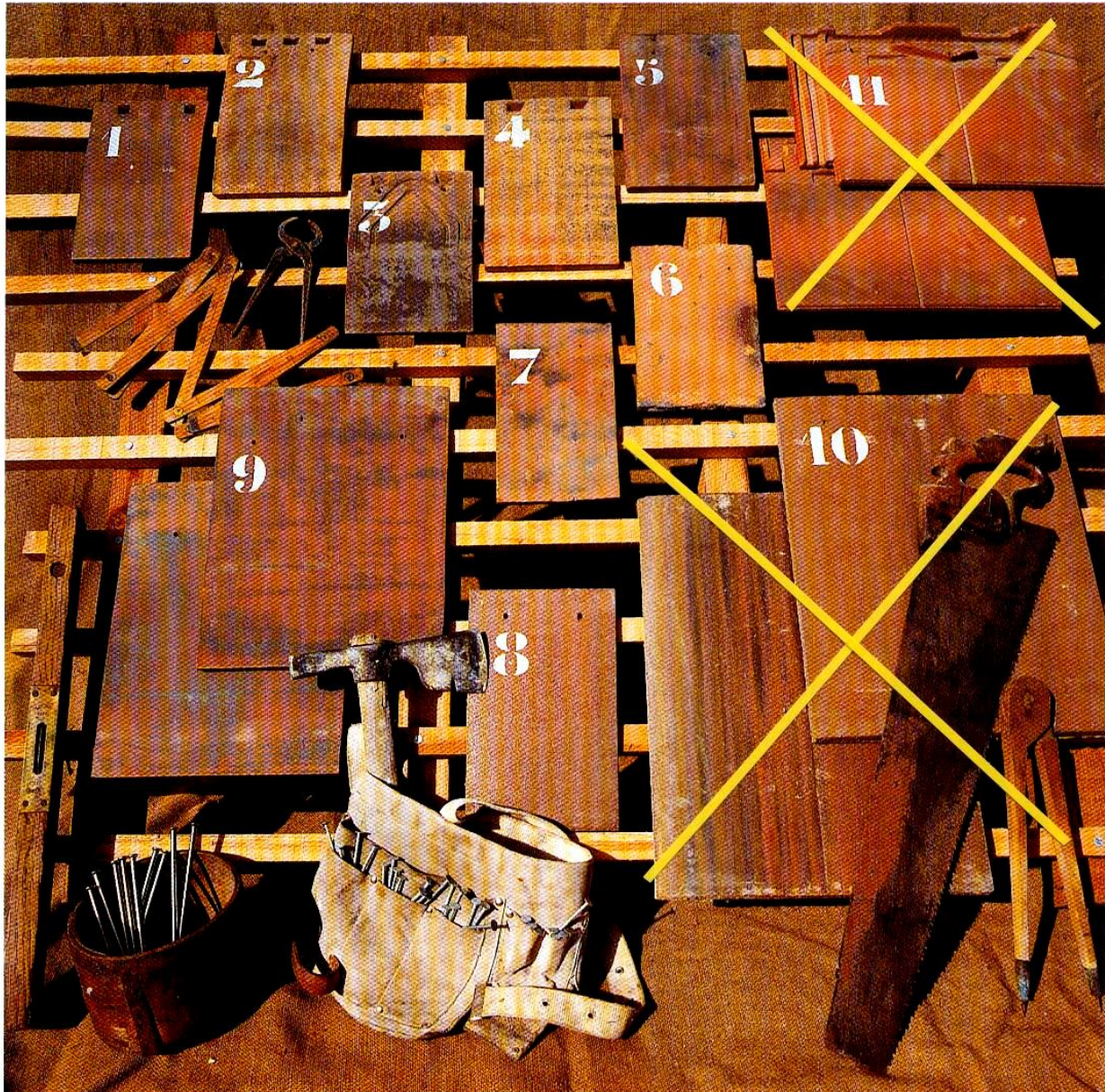
lissé

Avec une lisseuse métallique ou le dos de la truelle.

ERREURS À ÉVITER



Tuiles plates sélectionnées



- | | |
|---|--|
| 1 Tuile plate terre cuite "Aubois" 65/m ² | 7 Tuile plate terre cuite "Pontigny" 80/m ² |
| 2 Tuile plate terre cuite "Bavent" 68/m ² | 8 Tuile plate béton "Redland" 65/m ² |
| 3 Tuile plate terre cuite "Phalempin" 65/m ² | 9 Tuile plate terre cuite "Lambert" 26/m ² |
| 4-5 Tuile plate terre cuite "Lambert" 65/m ² | 10 Tuile plate terre cuite "Lambert" 26/m² |
| 6 Tuile plate terre cuite "Bezanleu" 75/m ² | 11 Tuile plate terre cuite "Lambert" 26/m² |

Des types de tuiles différentes que celles indiquées ci-dessus avec un minimum de 26 unités au m² pourront être proposées par le constructeur.