



Luigi MANCA
Géomètre-Expert
N° d'inscription à l'Ordre : 05465

Géomètres-Experts Fonciers Associés

Ordre des Géomètres Experts n° d'inscription 2010D100001
Société coopérative à responsabilité limitée à capital variable

Successor des Cabinets BOUILLE, MEYER, TERRE 360
Archives depuis 1831

BUREAU DE L'ESSONNE :
229, boulevard John Kennedy – BP 67
91104 CORBEIL-ESSONNES Cedex
Téléphone : 01 60 88 37 45
Fax : 01 64 96 30 15
M@I : corbeil@gefa-expert.com



DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNE DE MOIGNY-SUR-ECOLE Rue du Souvenir

LOTISSEMENT « LE CLOS DE LA GRANDE HAIE » réalisé par la S.N.C. GAUTIER ET CIE

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Dossier 91098
Juin 2017

Bureaux : RAMBOUILLET, MAINTENON, BRIE COMTE ROBERT, CORBEIL-ESSONNES

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

ARTICLE 1 – Occupation et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination agricole,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'entrepôt,
- les constructions classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par l'article 2,
- les installations classées existantes soumises à déclaration dont l'évolution réglementaire ou industrielle nécessite une autorisation sauf celles autorisées sous condition à l'article 2
- le stationnement des caravanes isolées et des résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les constructions à usage de garage (boxes...) autres que celles exigées en application de l'article 12,
- les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures,
- les affouillements et exhaussement des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE 2 – Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...);
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels qu'un parc de stationnement.
- - Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - à l'aménagement d'espaces publics ;
 - à des recherches archéologiques.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 – Accès et voirie

Accès

Chaque terrain a un accès sur la « rue des Malicornes », qu'elle soit de statut privé ou de statut public, via un aménagement de places de stationnement imposé à la parcelle, à la charge de chacun des acquéreurs des lots.

Voirie

La voirie du lotissement correspond à une zone partagée où piétons et véhicules se côtoient sur un même espace.

L'emprise de la rue principale et de l'impasse Nord sera de 8.00m, comprenant une chaussée de 5.00m à double sens de circulation et un accotement alterné de 3.00m, permettant des accès aux lots ainsi que la récupération des eaux pluviales par la présence de noues paysagées.

L'impasse Sud aura une emprise de 5.00m, correspondant à la chaussée avec une placette permettant le retournement des véhicules légers.

Les intersections seront marquées par des changements de natures de revêtements renforçant la vigilance des véhicules l'empruntant. Elles seront suffisamment dimensionnées afin de permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eau potable créé dans la « rue des Malicornes ».

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement créé dans la « rue des Malicornes » est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Le rejet des eaux résiduaires autres que domestiques est prohibé.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de 1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

La création d'un puisard par lot est obligatoire et à charge de son acquéreur.

Les constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Les eaux pluviales de la voirie sont traitées par la mise en place de noues suivant les principes fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Electricité et télécommunications

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau de basse tension et au réseau de télécommunications créé dans la « rue des Malicornes ».
Les raccordements seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale :

Les constructions devront obligatoirement s'appuyer sur la limite de constructibilité par rapport à l'alignement, matérialisée sur le plan de composition (pièce PA 4) par un trait vert.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des zones de construction imposées dans le plan de composition (pièce PA 4) et sur la limite séparative matérialisée sur le plan de composition (pièce PA 4) par un trait rouge.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre lots de terrain à bâtir :

Cas des constructions principales

Les constructions principales doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives entre lots de terrain à bâtir.

Marges de recul obligatoires :

Absences de vues directes : la marge de recul doit être au moins égale à 2.00m ou 2.50m suivant les indications portées au plan de composition (pièce PA 4).

Cas de vues directes : la marge de recul doit être au moins égale à 8.00m.

Cas des garages

Les garages seront obligatoirement implantés sur la limite séparative imposée sur le plan de composition (pièce PA 4).

L'implantation des constructions respecte les principes fixés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, à savoir des constructions comportant des garages extérieurs « mitoyennes » deux par deux par les garages comme indiqué sur le plan de composition (pièce PA 4).

Les garages intégrés à la construction ne sont pas autorisés.

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Lorsque deux constructions sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une marge de recul égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m si l'une des façades comporte des vues directes. Si aucune des façades en vis à vis ne comporte d'ouverture créant des vues

directes la règle de recul est égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions annexes, telles que les garages, pourront être contiguës à une construction principale ou à une autre annexe, sans marge de recul imposée.

Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à 35%.

Les dispositions figurées aux alinéas précédents ne sont pas applicables pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique ne sont pas assujettis à ces règles.

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions :

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

L'altimétrie de référence est déterminée par le plus bas point du terrain naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction projetée.

1 - La hauteur maximale des constructions principales, hors éléments techniques, ne peut excéder :

- 6.50 mètres à l'égout du toit,

- 9.00 mètres au faîtage.

2 – la hauteur maximale des constructions annexes, telles que les garages, ne pourront excéder 4.50 mètres.

ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions :

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

La création du mur de clôture, en limite séparative, qu'il soit privatif ou mitoyen, doit être traité sur les deux faces du mur.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée 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 doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ouvertures de la façade sur rue

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir, rectangulaires disposées verticalement, aux proportions toujours plus hautes que larges (1,5 de hauteur sur 1,1 de largeur).

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes sur la façade côté « rue des Malicornes » et par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade côté jardin.

Les châssis oscillo-basculants sont autorisés au nombre de trois maximums, en façade arrière et non visibles depuis le domaine public, sous réserve que leur largeur n'excède pas 0,78m et leur hauteur 0,98m. Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. La pente du toit sera comprise entre 37° et 45°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire. Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Clôtures

Les clôtures en façade sont constituées de murets maçonnés, enduits de crépis, en harmonie avec les couleurs des façades locales, d'une hauteur de 0.60m. Ils seront rehaussés de clôtures grillagées, de barreaudages ou de lisses dans les mêmes tons, pour une hauteur totale maximale de 2.10m.

Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Les clôtures en tôles et les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdites.

Toutes les clôtures ne pourront excéder 2.10m de hauteur.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres, et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies.

Les vérandas

Les vérandas ne devront pas être visibles de la voie publique. Le soubassement enduit des vérandas ne dépassera pas 40 cm de hauteur. Les verres seront incolores et transparents.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergie

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encastrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs. A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.

ARTICLE 12 – Stationnement :

Principes

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception des abris de jardin, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Nombre d'emplacements

Deux places extérieures obligatoires, à l'entrée de chaque lot, suivant le plan de composition, sont réalisées à la charge de chaque acquéreur.

Un garage, obligatoirement construit sur la limite séparative indiquée sur le plan de composition (pièce PA 4), non intégré mais contiguë à la construction principale, permet d'accueillir une troisième place de stationnement couverte.

Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 5.00 x 2.50 mètres.

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantation :

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité. Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre.

Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50% des espaces libres.

Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine, stationnements) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum. Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact directe avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 – Coefficient d'occupation du sol :

La Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le COS.

La superficie de plancher maximale du présent lotissement est fixée à 5 250 m² et répartie selon le tableau ci-dessous :

Répartition définitive de la superficie de plancher :

Lot	Superficie en m ²	Superficie de plancher m ²
3	619	250
4	619	250
5	620	250
6	620	250
7	620	250
8	621	250
9	621	250
10	740	250
11	660	250
12	660	250
13	726	250
14	600	250
15	634	250
16	624	250
17	624	250
18	633	250
19	643	250
20	644	250
21	601	250
22	631	250
23	693	250
Totaux		5 250

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales :

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.

ARTICLE 17 – Infrastructures et gestion des ordures ménagères et de tri sélectif :

Les habitants du lotissement ont, à disposition à l'entrée du lotissement, des points d'apport volontaire pour les ordures ménagères ainsi que pour les déchets faisant l'objet du tri sélectif.

Aucun véhicule de collecte des déchets ne pénétrera à l'intérieur du lotissement et aucun bac d'ordures ménagères ou de tri sélectif n'est autorisé à l'intérieur du lotissement.