



SEINE ET MARNE



MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

4 – REGLEMENT

Zone INAc

Mairie de Coutevroult
Place du chevalier de Bourlamaque
77580 Coutevroult
Tel : 01 60 04 53 63
Email : coutevroult@wanadoo.fr

Urbanisme Paysage Architecture
AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint Georges 75009 PARIS
tel : 01 42 45 30 62 fax : 01 42 45 30 63 e-mail : rivier@wanadoo.fr

Approuvé le 30/01/2014.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE INAc

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone INAc est une zone actuellement non équipée, destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble sous réserve de de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone INAc est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat.

ARTICLE INAc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation.

ARTICLE INAc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone INAc.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation.

Et à condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE INAc 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE INAc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement

ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

3 – Energie – Communication

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE INAc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE INAc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative aboutissant sur la voie de desserte ou retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (briques de verre, châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

ARTICLE INAc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE INAc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE INAc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

ARTICLE INAc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

Les toitures des constructions principales :

Les toitures à pente sont composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les toitures à pentes sont recouvertes de tuiles plates minimum 21/m² d'aspect vieilli rouge/brun, les tons ardoisés sont interdits.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction et qu'elles soient sur une partie de la construction en rez de chaussée, les toitures terrasse doivent être végétalisées si elles ne sont pas accessibles pour une utilisation en balcon ou terrasse.

Les toitures des constructions annexes¹ dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres :

Les toitures devront être à 2 pentes. Les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°.

Elles devront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale.

¹ Une annexe est un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, non contigu à celle-ci. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité, par exemple : garage, abri de jardin, resserre, bûcher, cellier, abri à vélo...

Ouvertures en toiture

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les châssis de toit doivent respecter les prescriptions suivantes :

- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale.

Verrières

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter des travées régulières, verticales.

Les règles ci-dessus du paragraphe « **Les toitures** » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine² utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

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

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes de récupération des eaux pluviales... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent.

La hauteur totale de la clôture tant en bordure des voies qu'entre les propriétés n'excédera pas 2 mètres.

² L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

Les clôtures sur la voie publique et entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical,
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux.

Les portails doivent être de conception simple.

ARTICLE INAc 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les vélos

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Constructions nouvelles à destination de commerce, d'activité artisanale, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

ARTICLE INAc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des ouvrages de géothermie doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

ARTICLE INAc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.