

Département de Seine-et-Marne



8 AVR. 2018

Pièce complémentaire

COMMUNE DE SAVIGNY-LE-TEMPLE

Rue du Plessis



PA7744518000001

LOTISSEMENT RUE DU PLESSIS

Vu pour être annexé
à mon arrêté du
- 8 JUIN 2018

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA10

Indice	Date	Modifications / Observations
A	05.03.2018	
B	16.04.2018	

MALESHERBES

PITHIVIERS

NEMOURS

BLOIS

MER



TOUCY

AVALLON

AUXERRE

MONTARGIS

COURTENAY

GEOMEXPERT S.A.S.
Géomètres Experts Associés

27 rue des Hauteurs du Loing

77140 NEMOURS

Tel : 01-64-28-02-63

Fax : 01-64-29-19-52

nemours@geomexpert.com

DOSSIER :

N00353

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Pièce complémentaire

SOMMAIRE



18 AVR. 2018

Titre 1.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
Article 1.01	Objet du règlement	2
Article 1.02	Champ d'application	2
Article 1.03	Destination des lots	2
Article 1.04	Modification du lotissement	2
Article 1.05	Subdivision des lots	2
Article 1.06	Réunion des lots	2
Titre 2.	MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL	3
Article 2.01	Occupations et utilisations du sol admises	3
Article 2.02	Occupations et utilisations du sol interdites	3
Article 2.03	Accès et voirie	3
Article 2.04	Desserte par les réseaux	3
Article 2.05	Caractéristiques des terrains	3
Article 2.06	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques	4
Article 2.07	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 2.08	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
Article 2.09	Emprise au sol	4
Article 2.10	Hauteur des constructions	4
Article 2.11	Aspect extérieur des constructions	5
Article 2.12	Stationnement des véhicules	7
Article 2.13	Espaces libres – plantations	7

PA774451000001

**Vu pour être annexé
à mon arrêté du**

- 8 JUIN 2018



Titre 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**Article 1.01 Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement de la Rue du Plessis, situé sur la commune de Savigny-le-Temple, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

Article 1.02 Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Savigny-le-Temple, à savoir le règlement du Plan local d'Urbanisme.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 1.03 Destination des lots

Le lotissement comprend :

- Quatre lots à bâtir numérotés de 1 à 4 inclus, le tout pour une contenance de 1 795 m².
- Un lot bâti numéroté 5, pour une contenance de 289 m².
- Un lot nommé A correspondant à l'emprise de l'espace commun du lotissement, le tout pour une contenance de 393 m².

Article 1.04 Modification du lotissement

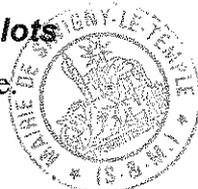
Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme.

Article 1.05 Subdivision des lots

Les éventuels copropriétaires d'un lot (co-acquéreurs ou co-héritiers) ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour imposer la subdivision d'un lot.

Article 1.06 Réunion des lots

La réunion des lots est interdite.



PA7744518000001
Vu pour être annexé
à mon arrêté du
- 8 JUIN 2018

**Titre 2. MODE D'UTILISATION ET
D'OCCUPATION DU SOL**

La commune de Savigny-le-Temple est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants.

Article 2.01 Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- les constructions et installations à usage d'habitation,
- les annexes à l'habitation,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que les transformateurs à l'exception des pylônes.

Article 2.02 Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.01 est interdit.

Article 2.03 Accès et voirie

Tous les lots doivent avoir un accès direct sur l'espace commun à créer du lotissement.

L'ensemble de l'espace commun est porté sur le plan de composition (pièce PA4).

Le lot 4 doit respecter l'entrée imposée par le plan de composition (pièce PA4).

Article 2.04 Desserte par les réseaux**◆ Assainissement eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction nouvelle engendrant des eaux usées.

◆ Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales des constructions et autres surfaces imperméabilisées présentes dans les lots doivent être infiltrées sur chacun des lots.

Article 2.05 Caractéristiques des terrains

La superficie des lots à bâtir est définie sur le plan de composition (pièce PA4).



PA7744518000001

**Vu pour être annexé
à mon arrêté du****- 8 JUIN 2018**

Article 2.06 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie de desserte,
- soit en retrait avec un minimum de 4 m par rapport à l'alignement.

Le lot 4 devra respecter l'alignement imposé (voir plan de composition – pièce PA4) pour la façade principale de la construction principale (dans le prolongement de la maison existante au Sud du projet).



Pièce complémentaire

18 AVR. 2018

Article 2.07 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit sur une des limites séparatives (ces façades en limites séparatives doivent être aveugles),
- soit en retrait en respectant une marge de recul au moins égale à :
 - la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,50 m si la façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues,
 - la hauteur de la construction avec un minimum de 4,00 m si la façade en vis-à-vis de la limite comportent une ou des ouvertures.

Article 2.08 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme dans les limites de la bande de constructibilité des lots 1, 2 et 3 (voir plan de composition – pièce PA4).

Article 2.09 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Toutefois, les annexes aux constructions principales sont limitées à une emprise de 25 m².

Article 2.10 Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 m comptés à partir du terrain naturel.

En outre, la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère ne doit pas excéder à 6 m comptés à partir du terrain naturel.

Les annexes isolées ne doivent pas excéder une hauteur de 4,50 m.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,30 m au-dessus du sol naturel.



PA7744518000001

Vu pour être annexé
à mon arrêté du

- 8 JUIN 2018

Article 2.11 Aspect extérieur des constructions

Parements extérieurs

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.



Pièce complémentaire

18 AVR. 2018

Toitures

Les toitures comporteront obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons. Les toitures à la Mansart et à quatre pans sont interdites.

Les couvertures seront réalisées en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² ou en tuiles plates de terre cuite 25/27 au m² de ton brun-rouge vieilles et nuancées. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat et la saillie sur l'égout n'excédant pas 20 cm.

Les souches de cheminée seront de section rectangulaire et réalisées en briques naturelles.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviales seront en zinc.

Les panneaux solaires seront implantés sur un versant de toiture non visible depuis l'espace public en privilégiant leur pose sur la toiture du garage ou d'une construction annexe de type auvent ou appentis.

Ouvertures et menuiseries en façade

L'éclairage des combles sera assuré par une ou plusieurs lucarnes traditionnelles à capucine ou à fronton sur le versant principal.

Le nombre de châssis de toit se limitera à un élément pour 5 mètres linéaires de toiture. Les châssis seront à dominante verticale, de dimensions maximales 80 x 100 cm et devront être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans la partie inférieure des combles, seront alignés et devront être axés sur les baies ou les trumeaux de maçonnerie du rez-de-chaussée.

Les coffrets des volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

Les ouvertures seront de forte proportion verticale, de 1,3 à 1,5 fois plus hautes que larges. La largeur des baies vitrées sera limitée à 1,80 m sur la façade sur jardin et 1,60 m sur la façade sur rue.

Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres seront en bois peint ou en métal.

Chaque vantail de fenêtre et porte-fenêtre sera divisé en trois carreaux identiques par petits bois saillants et non inclus dans un grand vitrage.

Les ouvertures comporteront soit des volets battants sans écharpes en bois peint soit des volets roulants sans coffre extérieur.

Les portes d'entrée seront de modèle traditionnel soit pleines soit semi-vitrées et réalisées en bois peint ou en métal de couleur soutenue.

Les portes de garage seront constituées de lames verticales en bois ou en métal peint.



PA 7 7 4 4 5 1 8 0 0 0 0 1

Vu pour être annexé
à mon arrêté du

L'ensemble des menuiseries extérieures, fenêtres, portes-fenêtres, portes et volets sera de couleur gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré de vert (RAL 6011/6021), gris coloré de bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou vert foncé (RAL 6005).

Parements extérieurs

Le ravalement des façades sera réalisé en enduit de chaux de ton pierre ocre nuancé clair et de finition grattée ou talochée.

Des bandeaux d'encadrement en enduit lissé ou en surépaisseur de 15 à 20 cm de large seront réalisés au pourtour de chaque ouverture.

Pièce complémentaire

8 AVRIL 2018



Vérandas

Les Vérandas seront implantées côté jardin. Elles seront de plan rectangulaire en accord avec la volumétrie du bâtiment d'habitation.

Les toitures seront réalisées en verre ou dans un matériau de ton gris zinc. La structure sera en métal ou en bois de teinte foncée et les montants verticaux des huisseries seront axés sur les joints de la toiture pour avoir des travées régulières.

Abris de jardin

Le cas échéant, les abris de jardin seront autorisés conformément au document d'urbanisme en vigueur.

Clôtures

Les clôtures en façades sur rue

La clôture existante en façade du lot 5 et celles réalisées dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement (façade du lot 4) doivent être conservées et entretenues par les acquéreurs de lots.

Les autres doivent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 40 cm et maximale de 80 cm, recouvert d'un enduit de ton pierre et surmonté de grilles métalliques peintes, à barreaudage verticale. La hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,80 m et 2 m et doublé obligatoirement d'une haie d'essences locales.

Les autres clôtures

Elles doivent être composées d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 1,60 m.

Ces clôtures doivent être doublées d'une haie végétale (voir plan de composition – pièce PA4) constituée d'essences locales.

Les clôtures constituées de mur plaque sont interdites.

Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, pleine ou à claire voie, sans excès de surcharges décoratives. Ils seront métalliques ou en bois peints, leur hauteur ne doit pas



PA7744518000001

Vu pour être annexé

à mon arrêté du - 8 JUIN 2018

excéder la hauteur de la clôture. Leur partie haute sera horizontale et non cintrée (le modèle dit à chapeau de gendarme n'est pas autorisé). Le portail, le portillon et la grille seront peints dans une teinte foncée, gris anthracite, vert foncé ou rouge lie-de-vin à l'exclusion du noir pur.

L'ensemble de ces clôtures devra être en accord avec les recommandations architecturales du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne.

Article 2.12 Stationnement des véhicules

Il est exigé 2 places de stationnement par logement dans les constructions d'habitat individuel dont 1 au moins doit être couverte.

Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé :

- pour les logements de 2 pièces et plus, 1,5 place de stationnement, dont une au moins doit être couverte,
- pour les logements de moins de 2 pièces, 1,2 places de stationnement par logement, dont au moins une doit être couverte.

L'ensemble des emplacements de stationnement réservés à chacun des lots sur l'espace commun doit être respecté.

Pièce complémentaire
18 AVR. 2018

Article 2.13 Espaces libres – plantations

Les espaces non construits ne doivent pas rester dépourvus de végétation, ni en friches. En particulier, l'espace situé entre la façade principale et l'alignement et non destiné aux voiries d'accès et au stationnement doit être traité en espaces verts avec obligation de planter. Il est demandé de planter 1 arbre pour 100 m² de surface libre de construction.

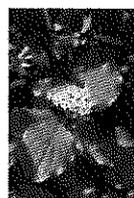
Certaines clôtures doivent obligatoirement être doublées d'une haie (voir plan de composition – pièce PA4). Les essences pour les haies doivent être choisies parmi les essences locales (charmille, lilas, troène, buis, fusain, cornouiller, noisetier, abélia, houx, symphorine, spirée, viorne, ...). La plantation de résineux type thuya est interdite.



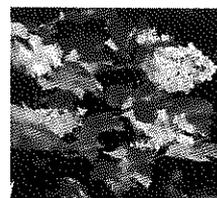
Abelia



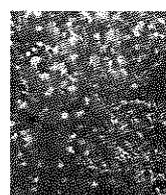
Charmille



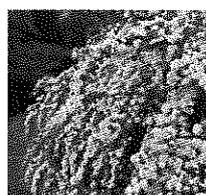
Cornouiller



Viorne



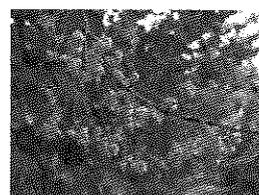
Troène



Spirée



Noisetier



Fusain

PA774451800001

Vu pour être annexé
à mon arrêté du

- 8 JUIN 2018

