

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objectif de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement.

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 location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par les autorités compétentes.

Il leur est spécialement rappelé qu'ils ont l'obligation de déposer une demande le permis de construire.

2- DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le lotissement est situé dans la commune Les Mureaux (78130) sur les parcelles n° 723 et 722p en section AC, tel qu'en est défini le périmètre sur les documents graphiques de la demande de permis d'aménager.

3- PARTI DE DIVISION ADOPTE

Le lotissement, d'une superficie totale d'environ **6 181 m²**, est divisé en 8 lots numérotés de 1 à 8 destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et 1 lot pour les espaces communs, conformément au document graphique joint.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

LIMINAIRE : Le présent règlement complète l'ensemble des règles d'urbanisme contenues dans le P.L.U de la commune des Mureaux, document qui reste applicable sur l'ensemble du secteur (UB) soumis à Permis d'Aménager.

Article 2 – Occupation des sols admises

Les lots 1 à 8 sont destinés à l'habitation individuelle.

Les activités commerciales, artisanales et de services sont interdites ; seules les activités libérales sont autorisées.

Article 3 – Accès et voirie

Les accès aux lots se feront par l'intermédiaire des zones indiquées sur le plan de composition (PA4). Le sens de circulation de la voie devra être respecté, aucun stationnement sur la voie ne sera autorisé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra se raccorder aux réseaux mis en place, sauf pour les eaux pluviales qui devront être traitées sur la parcelle par le biais d'un puisard ou d'une tranchée drainante.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les bâtiments devront s'implanter :

- **Soit en limite séparative latérale** (à condition que la façade implantée en limite ne présente pas de baies).
- **Soit en retrait des limites séparatives :**
 - en l'absence de baies : à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit ($L \geq H/2$), sans être inférieur à 3 mètres.
 - dans le cas des parties de bâtiments comprenant des baies, balcons ou terrasses accessibles (sauf en rez-de-jardin) : à une distance au moins égale la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit ($L \geq H/2$), sans être inférieur à 8 mètres.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles :

Les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives :

- en l'absence de baies à une distance au moins égale la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit ($L \geq H/2$), sans être inférieur à 4 mètres.

- dans le cas des parties de bâtiments comprenant des baies, balcons ou terrasses accessibles (sauf en rez-de-jardin) à une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toit ($L \geq H/2$), sans être inférieur à 8 mètres.

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

Les annexes peuvent être contiguës aux constructions principales, à défaut elles doivent être à une distance d'au moins 2,5 mètres.

Article 9 – Emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface du lot.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions :

Le lotissement n'est pas concerné par un filet de hauteur. Toute construction doit respecter l'une des règles définies dans le PLU :

Hauteur en bordure de voie et dans la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement : la hauteur H à l'égout ou à l'acrotère des terrasses ne doit pas dépasser 12 mètres.

Hauteur dans la bande au-delà des 20 mètres par rapport à l'alignement, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 12 mètres au faîtage ou 10 m à l'acrotère.
- relativement aux limites séparatives latérales : $h \leq 6$ m à l'égout de toit ou acrotère
- relativement aux limites séparatives en fonds de parcelles : $h \leq 3,5$ m à l'égout de toit ou acrotère.

Article 11 – Aspect extérieur/clôtures :

L'aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions doit être pensé en fonction des caractéristiques morphologies du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Façades aveugles :

La réalisation de façades aveugles n'est pas autorisée en bordure de voie ou d'espace public.

Systèmes d'occultation :

Les caissons apparents de volets roulants sont interdits.

Les volets pleins et/ou persiennes avec cadre à la française sont à privilégier.

Toitures :

Les pentes des toitures des constructions doivent s'inscrire dans les formes qui ont généré le caractère et l'homogénéité des toitures existantes.

La pente des toitures doit être de 35 à 45° dans les rues où la majorité des toits sont de ce type.

Les toitures plates (toitures terrasses) et les toits à simple pente sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent au caractère architectural environnant du quartier.

Les combles aménageables ne peuvent pas constituer plus d'un étage.

Pour la couverture des toits en pente la petite tuile plate en terre cuite sera privilégiée. Sa tonalité sera identique aux toitures anciennes de la commune.

Sont interdits :

- La tuile mécanique grand moule (à savoir qu'il est interdit de poser moins de 18 tuiles/m²) ;
- Les plaques de ciment armé de fibres grand module ;
- L'emploi des tôles métalliques brutes (non laquées).

Façades aspect et couleurs :

Les enduits de façades doivent être de qualité et recevoir une finition grattée ou talochée fin, de couleur naturelle, dans les tons clairs.

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

Châssis de toit :

Des châssis de toit pourront être autorisés sur les versants visibles depuis l'espace public à condition d'être encastrés.

Les châssis non encastrés pourront être autorisés sur les autres versants. Ils doivent s'inscrire dans les axes ou le rythme des ouvertures en façades.

Collecte des eaux pluviales :

Les égouts de toit, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en métal (zinc, fonte, cuivre, etc..) à l'exclusion de matière plastique.

Antennes, paraboles, climatiseurs :

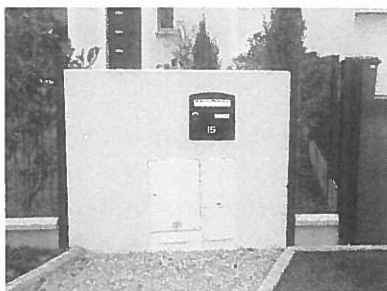
Les antennes, paraboles et dispositifs de climatisation doivent être implantés de manière à être le moins visibles possible de l'espace public et tel que leur couleur se fonde avec le support.

Annexes :

Les garages et annexes pourront avoir des toitures avec un angle inférieur à 35° voire éventuellement être en toiture terrasse.

Murets techniques :

Les coffrets de branchement et boîtes aux lettres devront être obligatoirement insérés dans un ensemble maçonné enduit de la même teinte que la construction. Cf modèles de murets ci-dessous :



La réalisation de ces murets techniques sera à la charge des acquéreurs. Cf emplacements des murets matérialisés en noir sur le plan des aménagements joint au règlement. La mise en œuvre de ce muret devra figurer sur le permis de construire des acquéreurs.

Les clôtures et portails :

Clôture de type 1 : (cf parties figurant en bleu sur le plan de composition)

Les clôtures implantées en bordure de la rue de la Haye :

Afin d'assurer une continuité visuelle avec l'opération voisine, l'aménageur prendra à sa charge la réalisation d'une clôture constituée d'un mur bahut maçonné d'une hauteur de 0,60 m avec parement en brique, surmonté d'une grille métallique gris anthracite et poteaux plaqués de briques ton rouge.

Cette typologie de clôture et sa prise en charge par l'aménageur concerne uniquement les façades des lots 1 - 2 et 3 donnant sur la rue de la Haye

La réalisation de toutes les autres clôtures que celles indiquées ci-dessus sera à la charge des acquéreurs.

Clôture de type 2 : (cf parties figurant en vert sur le plan de composition)

Toutes les autres clôtures des lots (clôtures donnant sur la voie interne du lotissement, clôtures implantées en limites séparatives entre les lots et clôtures en limite avec l'opération voisine (à l'est des lots 3 – 6 et 8), etc...), seront réalisées obligatoirement par le biais d'un dispositif tel que :

- dispositif à claire-voie (grille soudée, ouvrage de menuiserie ou de serrurerie),
- grillage en panneaux rigides

Cette clôture sera de couleur gris anthracite RAL 7016 d'une hauteur de 1,75 m maximum et pourra être doublée d'une haie qui ne devra pas dépasser 2 m de hauteur.

La mise en œuvre de cette clôture devra figurer sur le permis de construire des lots.

Les portails :

Un éventuel portail pourra être positionné à l'alignement du lot avec un système d'ouverture à la française ou coulissant.

Article 12 – Stationnement des véhicules

Les acquéreurs des lots devront aménager à l'intérieur de leur lot :

- 2 places de stationnement (place du midi) telles que définies sur le plan de composition (PA4).
- 1 place de stationnement couverte (garage, auvent ou carport)

La constitution de ces aires de stationnement sera à la charge des acquéreurs de lots.

Article 13 - Espaces libres – plantations

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol et faciliter ainsi la percolation gravitaires des eaux pluviales, au moins 25 % de la surface du lot devra être végétalisée (haies, arbres, pelouses).

Chaque jardin devra être enherbé et planté d'un ou deux sujets de type bouleau ou tilleul ou autre espèce similaire dites de basse tige.

Les fonds de parcelle des lots 7 et 8 devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé. Le traitement végétalisé consiste en la plantation de haie au port libre, d'arbres isolés, de bosquets, d'alignement d'arbres, d'un verger, de pelouses ou de prairies.

Article 14 – Répartition surface de plancher

N° de lot	Surface du lot (env.)	Surface de plancher *
1	430 m ²	150 m ²
2	435 m ²	150 m ²
3	422 m ²	150 m ²
4	486 m ²	150 m ²
5	420 m ²	150 m ²
6	433 m ²	150 m ²
7	591 m ²	150 m ²
8	535 m ²	150 m ²

TOTAL : 1200m²

*la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement (garage, auvent ou carport) , des caves ou cellier, des combles et des locaux techniques.