

**COMMUNE DE COUTEVROULT**GCI**REGLEMENT DE CONSTRUCTION***Références Cadastrales**Lieudit : Chateau du Vivier**Références avant division : Section C n° 1114-1116**Contenance Cadastrale : 01ha52a05ca**ECHELLE : 1/200*

M	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION	MOD. N°
1	24/01/2023	PERMIS D'AMENAGER	5
5	14/06/2023	MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER	

**GÉOMÈTRE-EXPERT**

GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

N° d'inscription : 2003C200006

CONTROLE PAR CL LE 13/10/2022

**DML**  
Cabinet  
Yves Duris-Mauger & Christophe Luquet

Yves DURIS-MAUGER  
Christophe LUQUET  
9 Rue Léon Leroyer  
77334 MEAUX CEDEX -  
E-MAIL : [meaux@cabinet-dml.fr](mailto:meaux@cabinet-dml.fr)  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
77410 CLAYE SOUILLY -

Ref. Plan : 22061.dwg / AJ

Département de SEINE & MARNE

---

Commune de COUTEVROULT  
Lotissement « Le Domaine du Vivier »  
Lotissement 22 lots constructibles

---

RÈGLEMENT de CONSTRUCTION  
et  
d'UTILISATION du SOL

---

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

\*\*\*\*\*

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de COUTEVROULT et comprend 22 lots.

Ce règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, imposées dans le lotissement, sous réserve de l'application de la Législation en vigueur.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement original, que pour les reventes ou locations postérieures.

En ce qui concerne les servitudes de droit administratif, une ampliation de l'Arrêté, autorisant le lotissement sera annexée au présent règlement après visa du lotisseur.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de construction, il sera fait référence au plan local d'Urbanisme de la commune.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage ;
- les activités soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement
- les entrepôts.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- La réalisation de pylônes, d'ouvrage de transport d'énergie et d'ondes de communication ou de télécommunication aériens ;

Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;

- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, des ordures ménagères ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol et remblaiements ;

Interdiction de construction en Zone N et EBC :

Aucune construction ne sera autorisée y compris annexes et terrasses dans les lots concernés par la Zone N et par l'Espace Boisé Classé

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises :

- . Les habitations et leurs annexes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les lots 1 à 22 possèderont un accès par la voie nouvelle à créer

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Toutes les constructions à usage d'habitation devront se raccorder aux réseaux du lotissement. Ce raccordement s'effectuera en mode souterrain depuis la construction jusqu'aux regards privatifs mis en place par le lotisseur au droit de chacun des lots. Chaque lot disposera, tel que figuré au Plan des V.R.D. :

- D'un coffret électrique (puissance par lot estimée à 12 kWh)
- De fourreaux téléphone
- D'un citerneau pour le raccordement au réseau d'eau pluviale (capacité de 5m3 minimum)
- Regard EU - EP

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains sont figurées au Plan de Composition-Implantation annexé au présent dossier. Voir le tableau des surfaces annexé page 8.

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

Le Plan de Composition-Implantation définit le périmètre des zones constructibles dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation pour les lots 1 à 22.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> se fera librement sur la parcelle et en dehors de la zone N et de l'Espace boisée classé

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le Plan de Composition-Implantation définit le périmètre des zones constructibles dans lesquelles sera autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation pour les lots 1 à 22

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des baies.
- 3 mètres si la façade est aveugle.

L'implantation des annexes d'une superficie inférieure à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol se fera librement sur la parcelle en dehors de la zone N et de l'Espace boisée classé

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contigües sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 5 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 1,5 mètre lorsqu'il s'agit de locaux ou d'annexes isolées d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 mètres.

Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + combles aménagés, aménageables ou perdus.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Coutevroult et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (hors infiltration) ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées dans le respect d'une insertion paysagère et d'une nuisance acoustique raisonnable.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales: chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

### Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 35 et 45 degrés, sauf pour les vérandas.

Les toitures terrasse sont admises à condition qu'elle soit végétalisée ou accessible.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates de ton vieilli avec un minimum de 26 unités/m<sup>2</sup>.

Tout matériaux brillants sera proscrit.

En comble aménagé ou aménageable, 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.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des fenêtres de toit, la somme des largeurs de celles-ci ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîte.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur

### Parements extérieurs

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite.

Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur des enduits sera conforme au nuancier annexé dans le cahier de prescriptions architecturales joint au présent règlement.

L'utilisation d'imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les menuiseries et volets battants respecteront les couleurs du nuancier

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la rue.

### Clôtures

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée :

- Soit d'un mur maçonné enduit ton pierre ou en brique ou à joint beurrés d'une hauteur minimum de 0.50m et maximum de 0,80 m surmonté d'une structure ajourée qui pourra être constituée de fer forgé, bois, ou d'aluminium. La hauteur totale ne devra pas excéder 2.00 m,
- Soit d'un mur plein enduit ton pierre, en brique ou à joint beurrés d'une hauteur maximum de 2.00m,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2.00 m.

(Voir plan des clôtures en fin de règlement)

En limite séparative les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert rigide ou souple de 2,00m maximum posé ou non sur un soubassement qui en cas de retenue de terre pourra avoir une hauteur maximum de 0,80m, doublé d'une haie végétale, la hauteur totale de la clôture avec un soubassement pour retenue de terre ne pourra excéder 2 mètres de hauteur.

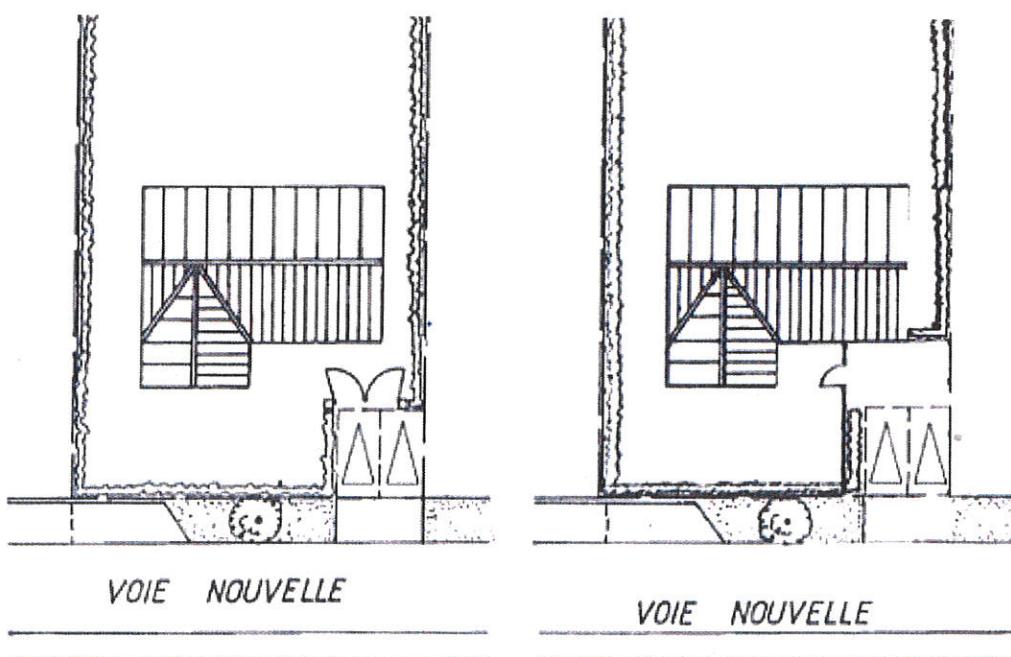
En zone N et EBC, les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage plastifié vert rigide ou souple

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

Deux places de stationnement privatifs par logement doivent être aménagées dont une couverte.

En façade sur rue, il pourra être aménagé deux places de stationnement hors clôtures avec ou sans portail en retrait comme indiqué sur le plan ci-dessous :



## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

### **Coefficient de pleine terre et d'espaces verts :**

Une superficie au moins égale à 40% de la surface totale des lots devra être aménagée en espace de pleine terre.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres vergers (pommiers, poiriers, cerisiers,...) et les essences locales.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## ARTICLE 14 - SURFACES DE PLANCHER

Le lotissement possède une Surface de Plancher Maximale de 4200m<sup>2</sup>, qui sera répartie sur chacun des lots par attestation du lotisseur

## TABLEAU DES SURFACES

N° des lots	Surface	Surface plancher maximum	Emprise au sol maximum
1	264 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	79 m <sup>2</sup>
2	326 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
3	360 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>
4	367 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
5	347 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>
6	299 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
7	321 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>
8	328 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
9	328 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
10	328 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
11	328 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>
12	322 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>
13	525 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>
14	498 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>
15	1014 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
16	931 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>
17	931 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>
18	931 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>
19	931 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>
20	931 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	279 m <sup>2</sup>
21	989 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>
22	1338 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>
Total parties privatives	12937 m <sup>2</sup>	4200 m <sup>2</sup>	
Total Partie Commune (Voirie-Parking- Espace Vert)	2268 m <sup>2</sup>		

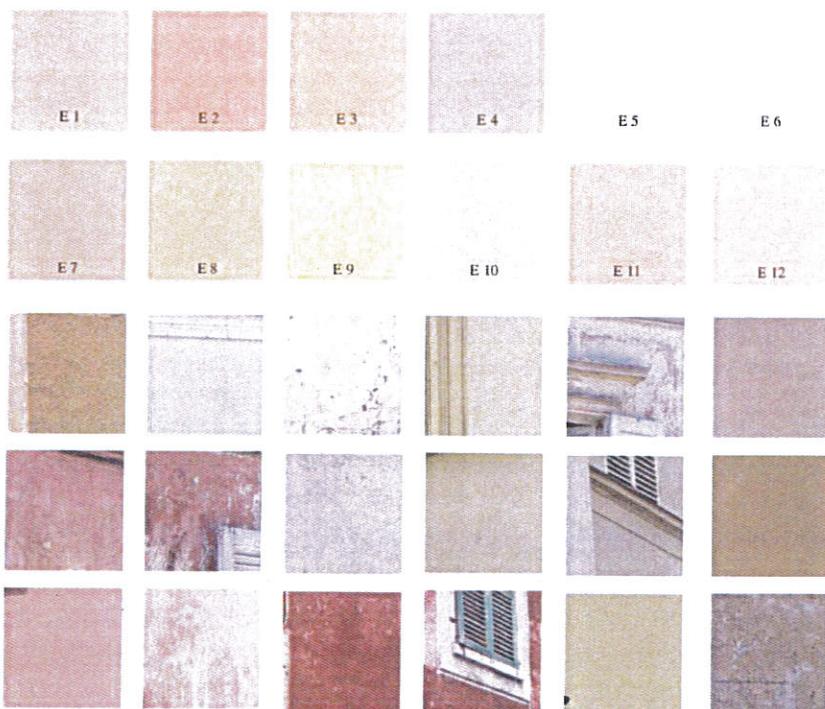
## LA PALETTE DES COULEURS

### PALETTES DE COULEUR DU CAUE

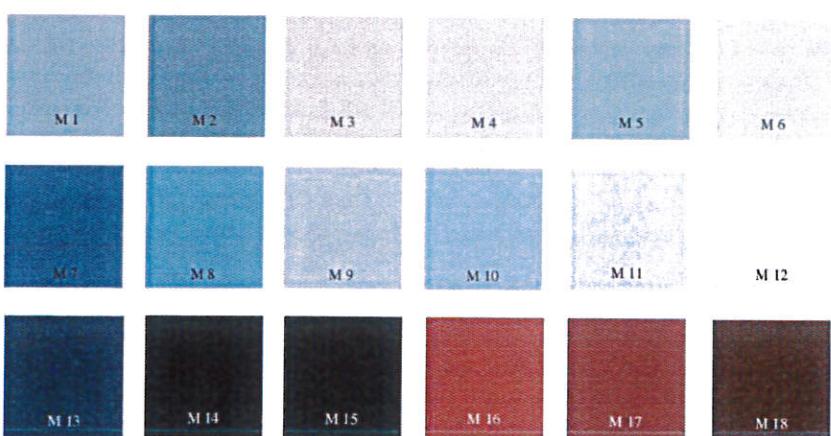
## La palette des couleurs de la façade palette de nuances

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

#### Enduits



#### Menuiseries



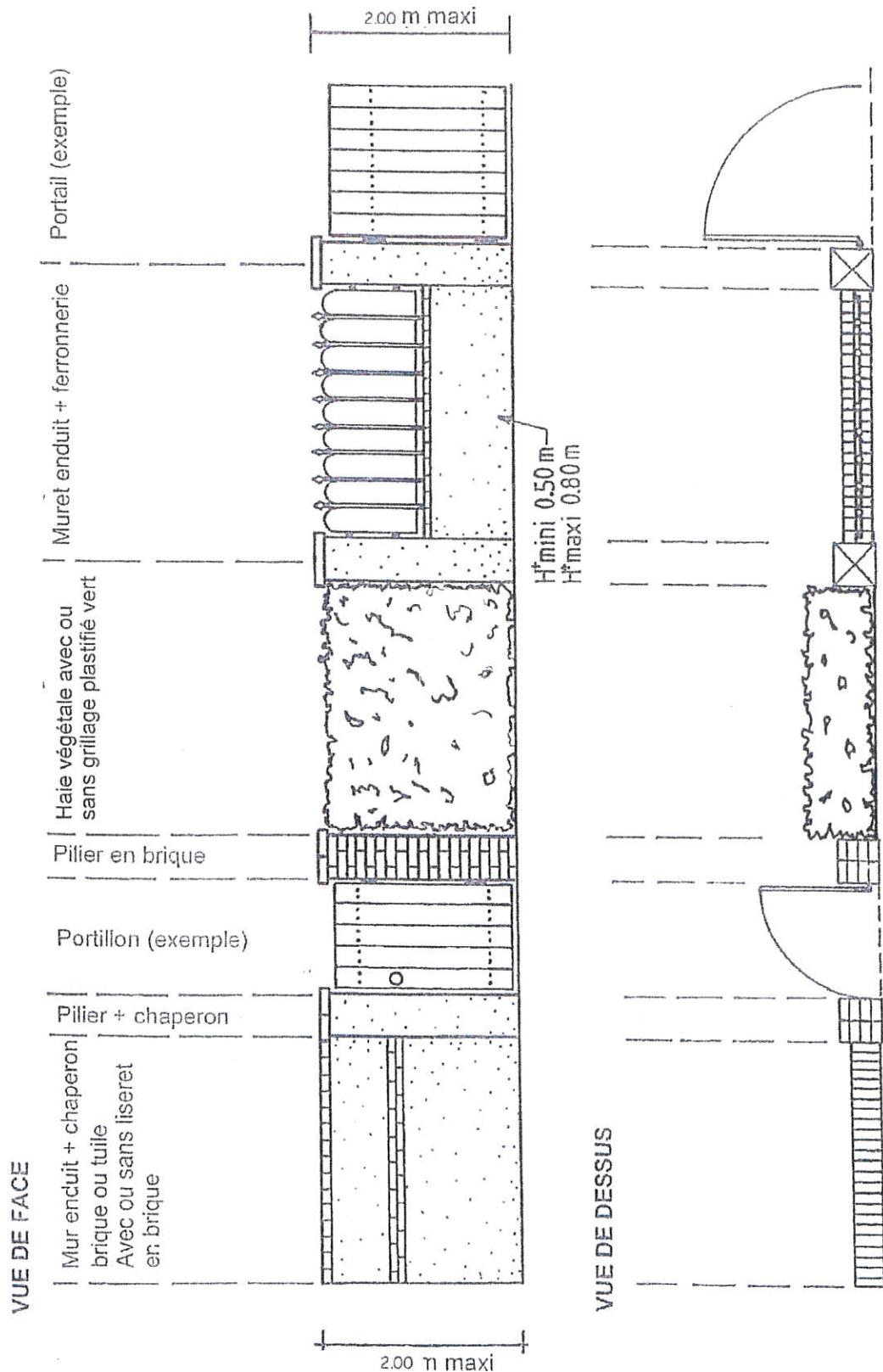
Attention : l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77 (ne pas utiliser de photocopies ou d'impression d'écran)



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - 01 64 03 30 62 - caue77@wanadoo.fr - www.caue77.fr

Édition 02/2018

**CLÔTURES SUR VOIE**  
**EN DEHORS DES PLACES DE JOUR**



## PALETTE DE BASE

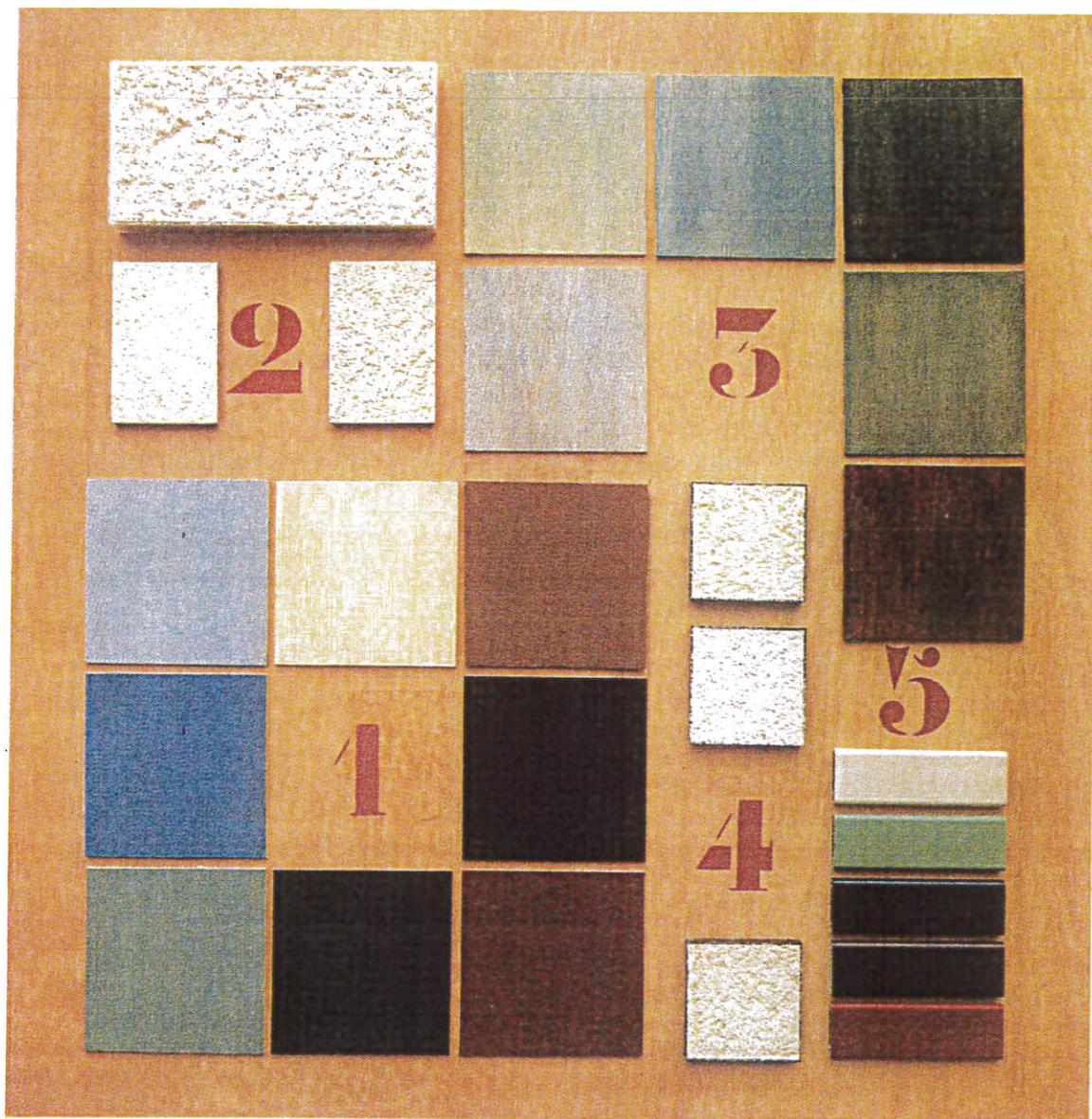
1 - Tonalités peintures

3 - Tonalités lasures

4- Tonalités enduits

2 - Textures 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



## ENDUIT A PIERRES VUES

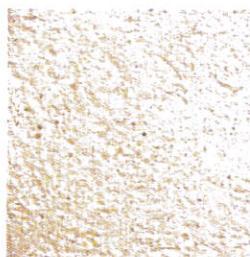


Pour lutter contre l'uniformité des enduits, il est souhaitable de recréer une modénature en exécutant des corniches, bandeaux lissés, soubassements de textures différentes (grattées, talochées, lissées) et, par nature, de tonalités légèrement nuancées.

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).



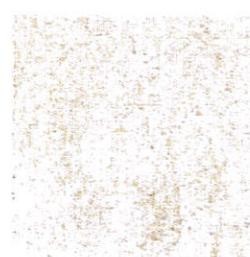
**gratté**  
Avec une taloche ou la tranche de la truelle.



**taloché**  
Avec une taloche en bois ou en plastique perforé.

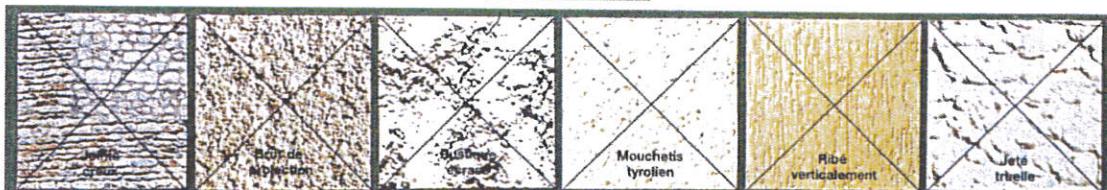


**brossé**  
Avec une brosse métallique ou de chientent.

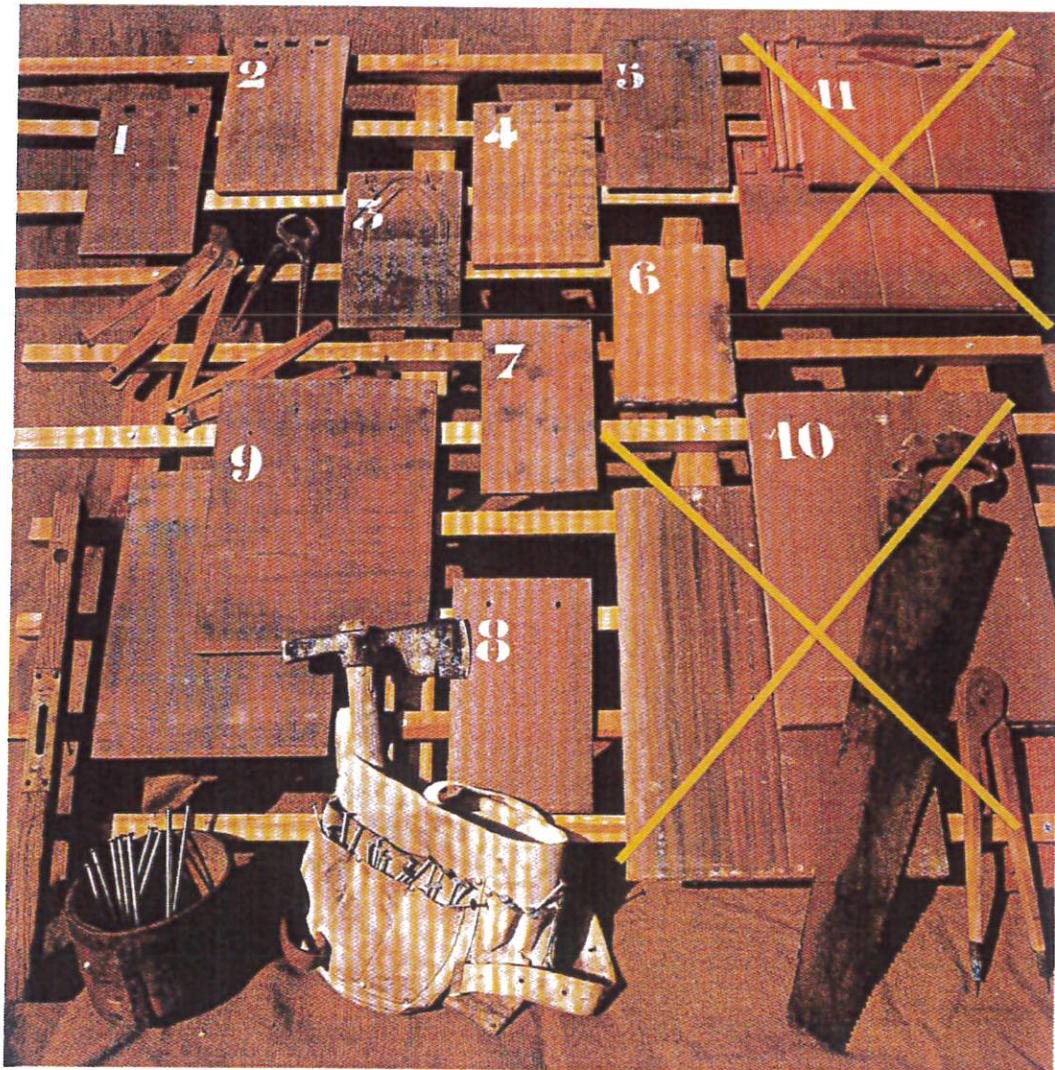


**lissé**  
Avec une lisseuse métallique ou le dos de la truelle.

## ERREURS À EVITER



# Tuiles plates sélectionnées



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