

LE CLOS DU COUVENT

Chemin du Couvent à Courson-Monteloup (91)



VILLE DE COURSON-MONTELOUP
Mairie
Place des Tilleuls
91680 Courson-Monteloup
01 64 58 90 01



**FONCIÈRE VALLÉE
DE CHEVREUSE**
20 rue Pierre Chesneau
78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse
01 30 52 06 06



STUDIO NEMO
ARCHITECTE
24 avenue de la Baltique
91140 Villebon-sur-Yvette
01 60 12 10 16



EVO
BUREAU D'ÉTUDE
45 bis rue de Roussigny
91470 Les Molières
07 83 46 05 04



CABINET OLIVIER BLONDEAU
GÉOMÈTRE EXPERT E.T.P.
1 rue de la Gaudrée
91410 Dourdan
01 64 59 77 45

OBJET DES MODIFICATIONS	DATE	INDICE
PREMIÈRE DIFFUSION DU DOSSIER	28/03/19	A
PIÈCES COMPLÉMENTAIRES : PA1 ET PA5	29/04/19	B
MODIFICATION DE LA COMPOSITION D'ENSEMBLE, MISE À JOUR DES PIÈCES PA2, PA4, PA5, PA8, PA9, ET PA10	26/07/19	C
Modification du PA10	08/11/19	D

N° AFFAIRE	EMETTEUR	FAIT PAR	VERIFIE PAR	PHASE	NOM	ECHELLE	DATE	INDICE
1901	STUDIO NEMO	R.F.	C.D.	PA	PDG	-	26/07/19	D

PERMIS D'AMÉNAGER

STUDIO NEMO
24, avenue de la Baltique
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE
Tél. : 01 60 12 10 16 - secretariat@studio-nemo.fr
434 854 394 RCS EVRY - Code APE 7111Z

SOMMAIRE

le 08/11/2019



STUDIO NEMO

24, avenue de la Baltique
91140 VILLEBON-SUR-YVETTE
Tél. : 01 60 12 10 16 - secretariat@studio-nemo.fr
434 854 394 RCS EVRY - Code APE 7111Z

- Article 1 – Occupations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains
- Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux
- Article 5 – Superficie minimale des terrains
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 10 – Hauteur des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- Article 12 – Obligations en matière de stationnement
- Article 13 – Obligations en matière de plantations
- Article 14 – Coefficient d'occupation des sols
- Article 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électronique

PRÉAMBULE

Le plan d'occupation des Sols de la commune de Courson Monteloup étant devenu caduque et dans l'attente de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, c'est le Règlement Nation d'Urbanisme qui s'applique.

A ces règles s'ajoutent des règles complémentaires propres à l'opération : elles constituent le présent règlement du lotissement.

Ce règlement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.



ARTICLE 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Identique au R N U. (article 1).

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

Identique au R N U. (article 2).

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

Les dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Les autres dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

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

Toutes nouvelles constructions doivent s'implanter conformément au document PA4.

Les autres dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toutes nouvelles constructions doivent s'implanter conformément au document PA4.

Les autres dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

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

Toutes nouvelles constructions doivent s'implanter conformément au document PA4.

Les autres dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des futures constructions ne doivent pas dépasser plus de 50% de la surface du lot.

Les autres dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les lots 1,2,3,4,5,6 :

Les constructions principales seront R+C avec un encadrement d'1,00m maximum et une hauteur au faitage maximum de 8,00m.

Pour les lots bâtis 7,8,9 :

Identique au bâtiment existant

Les autres dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

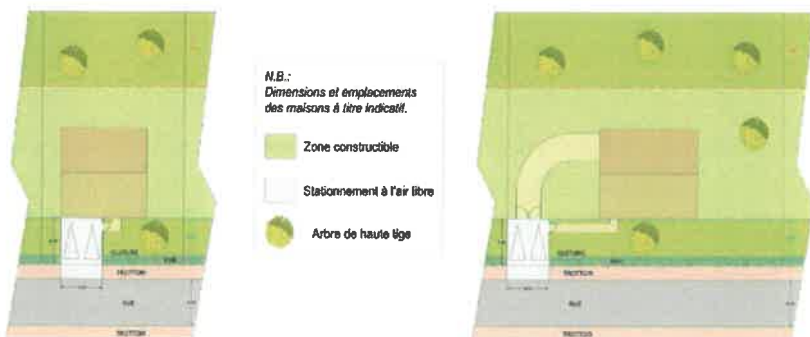
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.A ACCÈS AUX MAISONS INDIVIDUELLES ET PLACES DE JOUR NON CLOSÉS

Le plan annexé définit l'accès charretier imposé à chaque lot privatif.

Le plan définit également, pour les lots 1 à 6, un emplacement non-clos, dit « stationnement du midi », destiné à la création de deux places de stationnement de jour réservées à l'acquéreur.

Ces aires de stationnement **non closes** sont à la charge de l'acquéreur et seront réalisées par une alternance de matériaux perméables de type pavés et de bandes engazonnées, en respectant l'agencement présenté au document PA4.





Ci-contre : bandes pavées / enherbées pour les « places de midi », conformément au document **PA4**

11.B CLÔTURES

Les clôtures sont définies dans le document **PA4**.

Clôtures en limite sur voiries et espaces publics

- Sont autorisées les haies végétales doublées d'un grillage
- Elles seront constituées de végétaux (haie ou forme libre) dont la hauteur maximum est **fixée à 1,50m**.
- Elles pourront être doublées d'un grillage simple torsion sur piquets métalliques de hauteur **maximale 1,50m**, le tout de couleur vert sombre, placé au devant de la haie végétale.
- La plantation de haie persistante et de plantes grimpantes devra être privilégiée.

Généralités

- Les haies obligatoires sont indiquées dans le document **PA4**. Celles-ci auront une épaisseur de 0,80m. Lorsqu'une haie obligatoire est implantée en limite séparative entre deux lots, elles seront implantées à 0,40m chez chaque acquéreur.
- Elles seront végétalisées parmi des palettes excluant les conifères, les bambous et les haies monovariétales.
- Elles seront d'essences locales et essentiellement mellifère, et ayant un intérêt pour la faune et la biodiversité.

Les clôtures en limite d'espace agricole . Lot 5,6,7,8,9

- Elles seront végétalisées par des haies mélangées d'essences locales (voir dans la liste du Parc Naturel Chevreuse) celle-ci seront réalisées par l'aménageur.
- Si des clôtures sont envisagées, elles seront réalisées par le propriétaire du lot et seront constituées en grillage agricole simple avec des poteaux en bois.

Les autres dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

11.C ASPECT EXTERIEUR ET ARCHITECTURAL

Les constructions nouvelles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, Louisiane...), etc...

Le plan de composition PA4 et PA9 et les règles spécifiques de l'article 10 définissent les volumétries imposées.

Les charretteries sont interdites.

11.C.1 LOTS À BÂTIR 1, 2, 3 ET 4

Généralités

Les lots devront être réalisés dans l'esprit des illustrations qui accompagnent le PA.

Les lot 1 et 2, 3 et 4 devront partager les points communs suivants :

- Le faitage
- Les pentes de toit
- Les enduits

Volumétrie

- Les volumes principaux seront à R+Comble avec un encuvement maximum de 1m.

Toitures / Couvertures

- Les sens de faitage sont imposés au plan de composition (PA4).
- Les toitures des volumes principaux à R+C seront à 2 pans de valeur identique :
 - La pente sera comprise entre **35°** et **45°**
 - Les toitures en pente seront en tuiles plates de terre cuite 22 u/m² minimum. Les teintes seront « rouge terre cuite nuancé »
 - La tuile de teinte ardoisée n'est pas autorisée.
- Les fenêtres de toit et/ou lucarnes sont autorisées :
 - Les lucarnes seront de type traditionnel à toiture rampante couvertes en zinc, à fenêtre plus haute au large, largeur maximale de 80cm entre montants.
 - Les fenêtres de toit seront posées au nu de la couverture, elles auront des proportions plus hautes que larges. Leur nombre sera limité afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture en toiture.
- Les gouttières et DEP seront en zinc naturel.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques ne seront pas en saillie de la couverture. Ils doivent rentrer dans la composition architecturale ordonnancée de la construction. Ils seront regroupés en un seul ensemble et seront implantés de préférence en bas de la toiture, alignés à l'égout de rive à rive. Les encadrements larges sont proscrits.

Menuiseries extérieures :

- Les ouvertures en façade auront des proportions nettement plus hautes que larges (excepté pour les portes de garages). Les portes fenêtres seront d'une largeur maximale de 1,80 m. Le PVC est proscrit.
- Les teintes seront foncées.

Volets :

- Les volets roulants sont autorisés. Les caissons des volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- Les volets battants ou coulissants seront en bois ou aluminium, le PVC est proscrit. Ils seront de même teinte que les menuiseries extérieures, persiennés, pleins, sans barres ni écharpes. Les peintures seront de même teinte que les volets.

Portes :

- Les portes de garage et portes d'entrée et portes de services seront d'aspect simple à lames planes horizontales ou verticales. Les cassettes sont proscrites. Elles seront en bois ou métal peint. Le PVC est proscrit. Elles seront de même teinte, teinte sobre claire ou foncée.
- Le linteau de la porte de garage sera aligné avec les linteaux des autres baies.
- Les portes de garage seront limitées 3,5m de large.

Finitions en façade :

- La finition des enduits sera grattée. Ils seront de préférence à la chaux.
- Les bardage bois seront en bois grisé de finition mate. Les bardages en bois reconstitué et PVC ne sont pas autorisés.
- Les abris de jardin seront en bois peint ou bois naturel, les matériaux en tôle et PVC sont donc interdits.

11.C.2 LOTS À BÂTIR 5 ET 6

Ces deux lots seront réalisés :

- Dans l'enveloppe qui leur est affectée dans le PA 4.
- Être de la même facture pour la couverture et les bardages extérieurs
- En structure bois et bardage bois sur toutes les façades et ce dans l'esprit des simulations qui accompagnent le permis d'aménager (document PA5).

Le bardage devra utiliser des bois naturels. Il ne devra pas être recouvert ni de peinture, ni de vernis.

Les menuiseries seront foncées (PVC proscrit).

Les portes de garages seront en bois, aluminium, d'aspect simple. Les cassettes sont proscrites.

Les volets seront en bois pleins et de couleur foncée.

11.C.3 LA FERME A RÉHABILITER : LOTS 7, 8 ET 9

Volumétrie

- Le volume ne doit pas être modifié.
- Les garages ne sont pas autorisés pour les lots 8 et 9.

Toitures / Couvertures

- La couverture sera obligatoirement traitée de manière homogène en tuiles plates de terre cuite 60 U/ m2, d'une seule teinte « rouge terre cuite nuancé » sur l'ensemble de celle-ci.
- Les fenêtres de toit sont autorisées et doivent être limités en nombre (3 au total) :
 - Elles seront posées au nu de la couverture, elles auront des proportions plus hautes que larges.
 - Elles seront de type traditionnel à toiture rampante couvertes en zinc, à fenêtre plus haute au large, largeur maximale de 80cm entre montants.
- Les gouttières et DEP seront en zinc naturel.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis la venelle. Ils doivent rentrer dans la composition architecturale ordonnancée de la construction. Ils seront regroupés en un seul ensemble et seront implantés de préférence en bas de la toiture, alignés à l'égout de rive à rive. Les encadrements larges sont proscrits.

Menuiseries extérieures :

- Les ouvertures en façade auront des proportions nettement plus hautes que larges
- Les portes fenêtres seront d'une largeur maximale de 1,8m.
- Le PVC est proscrit.
- Les teintes seront foncées.

Volets :

- Les volets roulants sont autorisés. Les caissons des volets roulants ne seront pas apparents en façade.
- Les volets battants ou coulissants seront en bois ou aluminium, le PVC est proscrit. Ils seront de même teinte que les menuiseries extérieures, persiennés, pleins, sans barres ni écharpes. Les pentures seront de même teinte que les volets.

Portes :

- Les portes d'entrée et portes de services seront d'aspect simple à lames planes horizontales ou verticales. Elles seront en bois ou métal peint. Le PVC est proscrit. Elles seront de même teinte, teinte sobre claire ou foncée.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Chaque co-lotisé a l'obligation de réaliser sur l'emprise de son lot, une aire de stationnement non close. Leur localisation doit se conformer à l'aire de stationnement représentée sur le plan de composition (PA4).

LOTS 1 À 6

Les places de stationnement doivent être réalisées sur les lots, conformément au document PA4 et à l'article 11-A du présent règlement.

LOT BÂTI 7

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le lot, conformément au document PA4.

LOTS BÂTIS 8 ET 9

Les places de stationnement sont matérialisées et leurs sont attribuées sur le document PA4.

Les autres dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PLANTATIONS

Les dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à la loi ALUR, il n'y a plus de COS.

Les dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

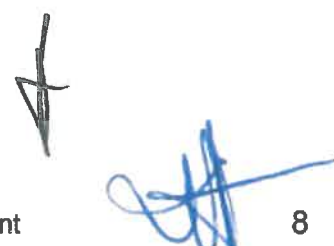


ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les dispositions précisées dans le R N.U. sont applicables.

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. To its left, there is a simple black arrow pointing downwards.