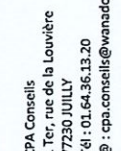


Le Maire GILLES NESTEL

PA.10 - Règlement de construction

Maitre d'ouvrage	Terres à Maisons Ile de France 3, Rue Augereau 77000 MELUN Tél. 01.64.79.74.58 Fax. 01.64.79.74.58	 terres à maisons AMÉNAGEUR FONCIER	MOE VRD	GEXPERTISE BÂTIMENT & VRD Conseiller / Maître / Conseiller ► 5 Rue Cassini 62575 Blendeques +33 3 21 12 03 03 +33 3 21 12 03 03 +33 3 21 12 03 03 +33 3 66 72 81 28	Paysagiste		PERMIS D'AMENAGER

DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE LES ECRENNES (77 165)

Règlement de construction PA 10

Lotissement ' Le Pré du Meunier '

Rue du Moulin Roux/ Rue au Beurre

Juillet 2023

	<u>Maitre d'Ouvrage :</u> Tam IDF 3 rue Augereau 77 000 Melun Tel : 01 64 79 76 14
	<u>Architecte - Paysagiste :</u> CPA Conseils Laurent LATTE Architecte Paysagiste dplg 1 Ter, rue de la Louvière 77230 Juilly Tel : 01 64 36 13 20

GILLES NESTEL
MAIRE

Commune de Les Ecrennes

Lotissement 9 Lots Constructibles

RÈGLEMENT de CONSTRUCTION ET D'UTILISATION du SOL

-:-:-:-:-

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement comporte un cahier de prescriptions paysagères.

Le présent Règlement vient en additif au PLU de la Commune zone UA.

Il est fait application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule : "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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose." Les règles d'urbanisme, notamment les implantations par rapport aux limites séparatives, contenues dans le PLU, doivent être appliquées à la seule unité foncière et non à chacun des lots issus de la division. A ce titre, les distances entre les constructions, à l'intérieur du terrain d'assiette, sont régies par l'article 5 du présent règlement.

Architecte coordinateur

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été désigné, un architecte Coordinateur chargé des missions suivantes :

Contenu de la mission de l'architecte Coordinateur

- Conseiller les pétitionnaires et les constructeurs sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet.
- Coordonner la conception des projets les uns par rapport aux autres conformément au parti d'aménagement retenu pour l'opération, notamment les altimétries, teintes d'enduits, menuiseries, etc.
- Formuler, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme (règlement du lotissement et du PLU). Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte Coordinateur.
- Autoriser des dérogations au règlement et au plan de composition sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du PLU.

Procédure de Consultation :

Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire en Mairie, le pétitionnaire ou son constructeur adresse à l'architecte Coordinateur un dossier complet.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en Mairie sans accord de l'architecte Coordinateur.

Décision de l'architecte Coordinateur

La décision de l'architecte Coordinateur sera soit :

- un accord.
- un accord assorti de prescriptions.
- un refus indiquant les modifications à apporter.

La décision de l'architecte Coordinateur ne préjuge pas de l'instruction effectuée par l'autorité administrative (Service Instructeur...).

Durée de la mission de l'architecte Coordinateur

L'exercice de sa mission est limité aux demandes de permis de construire initiaux : son accord n'est pas requis pour toute demande de permis de construire postérieure à la déclaration constatant l'achèvement et la conformité des travaux issus du permis de construire initial.

Désignation et rémunération de la mission de l'architecte Coordinateur

Il sera procédé à la désignation et à la détermination des modalités de rémunération de l'architecte coordinateur dans le cadre de la vente des lots.

CHAPITRE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS
--

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Le cinéma, l'industrie,
- L'entrepôt
- Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 2 - AFFECTATION DES SOLS INTERDITES

- la création de sous -sol,
- 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 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 principale de l'utilisateur,
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'opération d'ensemble compatibles avec les échéanciers et la programmation définis aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions annexes isolées, toutes surfaces cumulées, sont limitées à une surface totale de plancher de 50 m²

ARTICLE 3 - DISPOSITION EN MATIÈRE DE MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

CHAPITRE II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES
--

ARTICLE 4 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (yc les annexes) sur une même unité foncière ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

lot	Surface du lot	Emprise au sol maximale des constructions
1	373 m ²	186,50 m ²
2	327 m ²	163,50 m ²
3	327m ²	163,50 m ²
4	327 m ²	163,50 m ²
5	308 m ²	154,00 m ²
6	309 m ²	154,50 m ²
7	214 m ²	107,00 m ²
8	215 m ²	107,50 m ²
9	215 m ²	107,50 m ²

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à l'aménagement de la zone.

Les caractéristiques des terrains sont figurées au Plan de Composition n° PA4.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de la voie de desserte automobile publique ou privé pour permettre la création des places de jour selon le plan de composition du lotissement.

Seules sont autorisées en dehors du pavé d'implantation, les annexes isolées, implantées dans un angle au fond du terrain tel que figuré au plan de Composition Implantation n° PA4, avec un retrait de 1 m en tous sens pour pouvoir planter la haie.

Les constructions principales à usage d'habitation seront impérativement situées à l'intérieur du périmètre d'implantation figurant au plan de Composition Implantation n° PA4.

Ce plan indique également le sens d'orientation du faîtage principal qui est soit parallèle à l'alignement.

5.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m de la limite de fond de parcelle, excepté les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 m.

Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies sauf pour les lots 4, 5, 7 et 9 ou une petite fenêtre de moins de 1 m² est envisageable à l'étage.

La marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égal à 5 m ; cette distance peut être réduite à 3 m en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairément de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes peuvent être implantées en retrait de 1 m minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les lots 4 et 5 seront obligatoirement implantés sur la limite séparative commune à ces 2 lots.

5.3 Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües est de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes et dont la hauteur totale n'excède pas 3 m.

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront des maisons individuelles à usage d'habitation. Pour les lots 1 à 4 et 7 à 9 elles seront sur rez de chaussée avec étage (R+1). Pour les lots 5 et 6 sur rez-de-chaussée ou sur rez-de-chaussée avec combles aménageables ou aménagés :

- soit sur vide sanitaire,
- soit sur terre - plein,
- soit sur cave, sur l'emprise totale ou partielle de la construction.
Si une cave est réalisée, toutes les mesures techniques nécessaires devront être prises pour assurer l'étanchéité de la construction vis-à-vis des eaux pluviales.

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

Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement ; pour les autres la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.

Pour les lots 1 à 4 et 7 à 9, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 m

La hauteur de façade des constructions principales, à l'égout ne doit pas excéder 6 m.

Pour les lots 5 et 6, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m

La hauteur de façade des constructions principales, à l'égout ne doit pas excéder 4 m.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 m de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 m de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Les remblais éventuels devront être réalisés de manière à ne pas perturber l'état naturel du sol, notamment sont interdites les buttes de terre.

Les remblais doivent être réalisés :

- en pente douce jusqu'en limite séparative du terrain,
- de manière à assurer la continuité avec les terrains voisins et à éviter l'effet d'ondulation créé par les creux au niveau des clôtures séparatives.

Chaque acquéreur devra fournir un plan d'adaptation au sol de sa construction avec sa demande de permis de construire.

ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Deux grands axes de réflexion sont à prendre en compte dans la conception des projets architecturaux :

- L'intégration dans le paysage :

L'implantation, le traitement architectural et le choix des couleurs des bâtiments devront permettre une parfaite insertion dans le site.

- Le choix des essences des végétaux et de leurs implantations devra être harmonieux.

L'harmonisation des bâtiments :

Les différentes constructions feront partie intégrante d'une composition urbaine globale s'intégrant parfaitement dans le hameau.

Une cohérence des aspects architecturaux.

Les équipements annexes renforceront cette notion d'unité par une réflexion qui favorisera une composition d'ensemble (des éléments techniques, etc....) dans la réalisation des clôtures.

Les prescriptions architecturales suivantes prennent en compte les éléments composants l'architecture vernaculaire. Mais la possibilité de conceptions architecturales contemporaines n'est pas exclue, sous réserve d'une parfaite insertion dans le site et conformément aux dispositions du PLU.

Sont considérés comme "architecture contemporaine", les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale sur le thème de l'éco - construction, de l'éco-gestion, du confort, et de la santé faisant références aux 14 cibles HQE), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations, formelles, esthétiques et/ou techniques.

Ces projets d'architecture contemporaine doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

En application de l'article R111-27 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.

7.1 : Généralités :

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les caractéristiques des toitures, des enduits, des couleurs et formes de volets devront être conformes aux documents situés en annexe du présent règlement.

Des adaptations pourront être acceptées pour les constructions de type contemporain ou de conception bioclimatique.

7.2 : Toitures :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Ces conditions pourront ne pas être appliquées dans le cas d'adjonctions ou d'architecture contemporaine.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées à la construction principale et non affectées à de l'habitation.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne à capucine ou à fronton en façade, soit par des châssis de toit de dimensions maximales 80 x 100, soit par des ouvertures en pignon en respectant les implantations indiquées article 5.2. Les lucarnes seront encastrées dans la toiture. Ils seront de type "à encastrer" sans aucune saillie par rapport au plan de la couverture, seront implantés dans la partie inférieure des combles et seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures.

Il sera fait abstraction de la règle ci-dessus pour les petites fenêtres carrées qui peuvent être autorisées pour éclairer des pièces secondaires type WC ou salle d'eau.

Avec l'accord du SDAP, les toitures des constructions, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes :

- Soit par de la tuile plate de couleur rouge brun vieilli 65/80 tuiles au m², avec arête droite, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout du toit n'excédant pas 20 cm.
- Soit par de la Tuile « Néoplate » en terre cuite, plate, petit moule, sans emboîtement, 20/m² aspect 65/m² de couleur rouge brun vieilli.

Les tuiles de rive sont interdites.

- Soit par des verrières plates (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques, etc) arasées avec le reste de la toiture.



Dans le cas de tuiles plates, les tuiles à rabat sont proscrites

Tout dispositif en toiture ou en façade, comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, etc.....doivent être intégré à la composition de la façade et de la toiture et être masqué à la vue depuis l'espace public.

Tous les conduits, tubages, gaines, etc ... , des poêles à bois doivent être non visibles depuis l'espace public.

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures seront en bois peint ou en métal. Leurs teintes seront peintes en harmonie avec la teinte de l'enduit à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasures. Elles devront s'harmoniser avec l'environnement et rester dans des tonalités définies par le CAUE.

Les portes de garages seront en bois ou en aluminium de la même teinte que les menuiseries. Les teintes ne devront pas être dominantes en regard du reste de la façade. L'imposte rectangulaire au-dessus de la porte est autorisée.

Les portes de garage devront être pleines, sans oculi ni partie vitrée.

Les volets devront être en bois peint (brun, gris, vert gris, tabac, beige, lie de vin, gris bleu, vert foncé, blanc cassé) et sans écharpe.

Les volets roulants devront avoir des coffres encastrés, non visibles.

Les fenêtres pourront être soit en bois peints, de même couleur que les volets, soit en aluminium.

7.3 : Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les ravalements seront uniformes, de ton pierre naturelle, blanc cassé, pierre rosée et de finition grattée, talochée ou lissée.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou des planches entières.

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc ...) est interdit.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public, situé dans l'environnement immédiat, sauf si elles viennent s'harmoniser avec le bâti existant.

- Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes
- Soit en s'accordant aux constructions, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

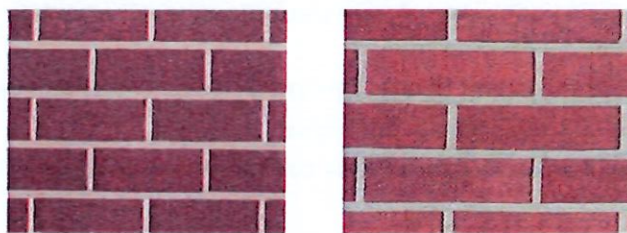
Les gouttières seront de type Havraise en métal ou en PVC, complétées d'une bande d'égout. L'utilisation de gouttières de section demi-ronde est tolérée mais elles devront être peintes en harmonie avec la couleur utilisée pour la rive d'égout.

Les gouttières, en forme de corniche en alu pré-laqué sont autorisées.

Les descentes d'eaux pluviales devront être peintes en harmonie avec la couleur du ravalement du bâtiment.

Les PAC (pompes à chaleur) seront posées au sol et dissimulées derrière un cache soit en bois peint de la même couleur que les volets soit en aluminium

LES BRIQUES (pour les cheminées or sortie Poêles à bois/inserts).



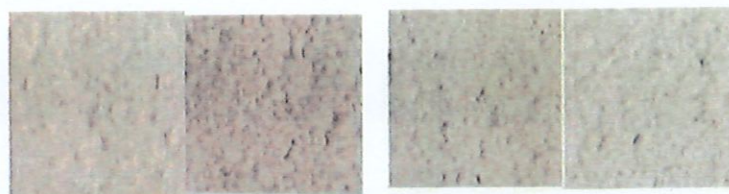
Les couleurs des matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

LA PALETTE DES COULEURS

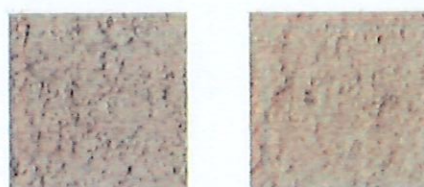
Pour les Murs :

A titre indicatif et pour exemple

Nuancier Weber & Broutin ou nuancier NCS de chez Saint Astier ou similaire



001 203 207 279
blanc cassé cendre beige clair beige clair pierre grisee



245 044
terre d'arene brun clair

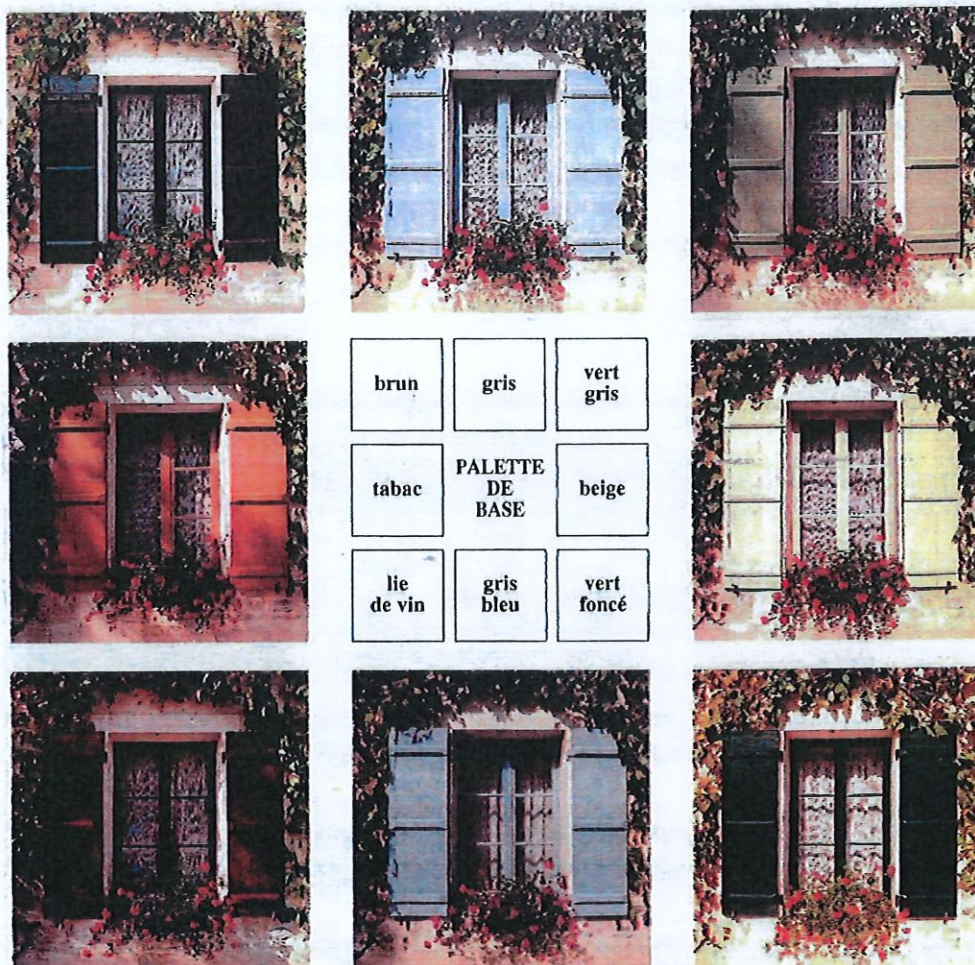


Pour les enduits sont à considérer les n° 20,57, 75, 86,23,78,216,26 et 24 uniquement.

Pour les menuiseries : Le beige, le blanc et le noir sont proscrits.

							
RAL 7035	RAL 7001	RAL 7033	RAL 7031	RAL 7016	RAL 7006	RAL 1019	RAL 7048
							
RAL 5000	RAL 5010	RAL 5014	RAL 5023	RAL 5024	RAL 6021	RAL 3004	RAL 3003

Palette de Couleur du CAUE 77



7.4 Les clôtures (se reporter également à l'article 8 du présent document)

En limite séparative

Entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Elles seront réalisées en grillage rigide vert, de 1,80 m de haut, doublé d'une haie vive ou d'essences locales ou de plantes grimpantes. L'emploi de résineux est interdit.

Les arbustes d'essences locales impérativement mélangées seront à choisir, parmi, les essences suivantes et selon la palette « recommandations du PLU jointe » :

Charmille, Troène, Genêt, Cornouiller, Noisetier, Sureau, Spirée, Weigela, Berbéris, Fusain, Érable Champêtre, etc.....

Clôture sur rue :

Elles seront constituées d'un grillage rigide (treillis soudés) plastifié vert et doublée d'une haie vive ou d'essences locales (charmille, hêtre, etc..) ou plantes grimpantes.

La hauteur maximale sera de 1,50 m

Les portails et portillons seront soit en bois plein ou en métal, traités à l'identique des menuiseries de la construction. Les places de jour doivent restées ouvertes depuis le domaine public.

L'utilisation de murs en plaques béton préfabriquées n'est pas autorisée.

Les annexes isolées :

Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule annexe isolée. Son implantation est matérialisée sur le PA 4.- 1.

Elle sera en bois peint de la même couleur que les menuiseries

ARTICLE 8 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE LOISIRS ET DE PLANTATION

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

Selon leur nature ou leur vocation (espace de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement, etc ...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale
- De la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit Adaptée, à la nature du terrain.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées.

Dans sa majorité, le terrain doit rester entièrement perméable sauf sous l'emprise des constructions.

Il est imposé 30 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

8.1 CHOIX RAISONNE DES ESPECES ET GESTION ECOLOGIQUE DES ESPACES VERTS

Dans le cadre de la végétalisation des lots, il conviendra de :

- Tenir compte du caractère allergène, des modalités d'entretien et du développement à maturité des plantes dans le choix des essences végétales.
- Privilégier les espèces végétales peu consommatrices d'eau, pérennes, locales, robustes et ne nécessitant pas ou peu de traitements phytosanitaires et d'engrais.
- Choisir les arbres en fonction de l'ensoleillement (répondre à un besoin en lumière tout en se protégeant du soleil en été).

Les parcelles seront plantées d'au moins un arbre tige ou en cépée

ARBRES A FRUITS



Cerisier *Prunus cerasus*



Pommier *Malus domestica*



Poirier *Pyrus communis*



Amélanchier *Amelanchier alnifolia*



Amélanchier *Amelanchier ovatis*



Châtaignier *Castanea sativa*



Noisetier *Corylus avellana*



Pêcher *Prunus persica*



Abricotier *Prunus armeniaca*



Mirabellier *Prunus domestica*

ARBUSTIFS



Erable champêtre *Acer campestre*



Amélanchier *Amelanchier laevis*



Charme *Corpinus betulus*



Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*



Aubépine *Crataegus monogyne*



Fusain *Euonymus europaeus*



Troène *Ligustrum vulgare*



Weigelia *Weigela*



Viorne obier *Viburnum opulus*



Sorbier de Huppeh *Sorbus huppehensis*



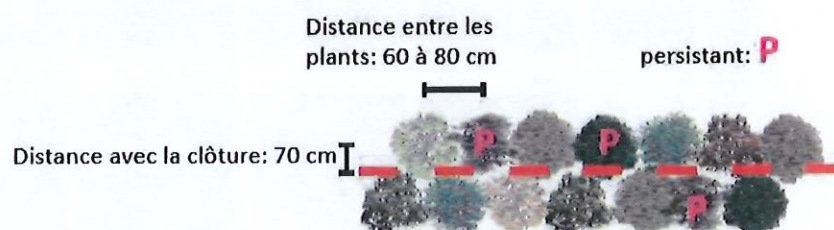
8.2 GESTION DES LIMITES SEPARATIVES

8.2.1 GESTION DES LIMITES PRIVEES / PRIVEES

Les limites seront marquées par un grillage doublé d'une haie végétale sur un rang ou sur une quinconce. La haie devra être plutôt large pour former un écran. Elle devra être taillée régulièrement.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites (thuyas, cyprès, ifs, eleagnus, lauriers palmes sont des espèces prosrites sur le projet). Elles seront mixtes pour créer un écosystème dans les jardins et seront constituées d'au moins 30% d'espèces persistantes afin de maintenir un écran végétal pendant toute l'année.

Principe de clôture en limite séparative entre deux propriétés:





8.2.2 - GESTION DES LIMITES PRIVEES / PUBLIQUES

Lorsqu'elles sont clôturées, les limites seront doublées d'une haie arbustive inspirée des dominantes végétales du secteur.

ARTICLE 9 - REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

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

Chaque lot disposera impérativement de deux places de stationnement situées hors clôtures, tel que figuré au Plan de Composition-Implantation n° PA4.

Elles seront réalisées en matériaux perméables (gravillons, sol stabilisé poreux, pavage à joint sablé ou gazonné, dalles alvéolaires, etc.....)

Chaque emplacement doit représenter une largeur au moins égale à 2,50 m et une profondeur ou longueur minimale de 5 m

A l'extrémité de ces places sera éventuellement aménagé le garage ou le portail d'accès au lot, Sans garage, le portail devra s'aligner avec la façade de la construction.

Il sera réalisé à l'intérieur du lot un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

ARTICLE 10 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il sera souhaitable d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

ARTICLE 11 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 12 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Voir plan des Réseaux et Programme des Travaux PA8a à PA8d.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement réalisé aux frais de l'acquéreur jusqu'au regard de branchement Eau Potable mis en place par le lotisseur sur chacun des lots.

Assainissement

. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des regards mis en attentes par l'aménageur sur le lot. Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

. Eaux Pluviales

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

Les eaux émanant des toitures, terrasses et autres surfaces imperméabilisées seront recueillies et acheminées vers un massif d'infiltration ou équivalent pour une pluie d'occurrence décennale, à créer sur chaque lot, à la charge de l'acquéreur conformément au rapport joint en annexe établi par E2GO en date d'avril 2023 indA .

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, EDF) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public par l'acquéreur, jusqu'aux coffrets et fourreaux mis en place par le lotisseur à cet effet, sur chaque lot.

**ARTICLE 13 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibres optiques.

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux dia 28 reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit ou fibre.

