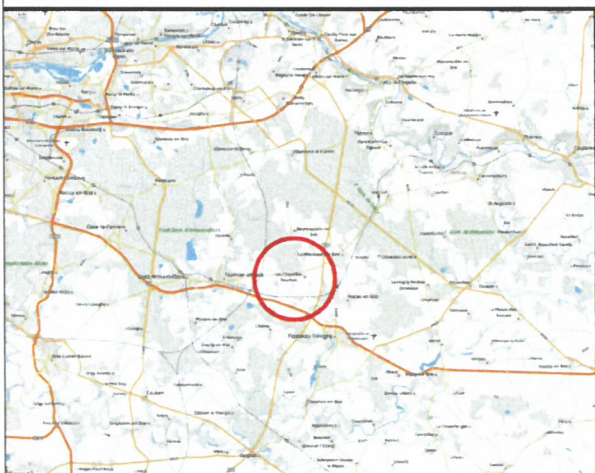




TERRES À MAISONS
 3, RUE AUGEREAU
 77000 MELUN
 TÉL: 01.64.79.74.59
 FAX: 01.64.79.74.58

TERRES A MAISONS	Aménageur 3, rue Augereau 77000 MELUN Tél. 01.64.79.74.59 Fax. 01.64.79.74.58
Cabinet DML	Géomètre-Expert 9 D, rue Léon Leroyer 77334 MEAUX Tél. 01.64.33.01.39 Fax. 01.60.25.50.41
CPA Conseil - Laurent LATTE	Architecte D.P.L.G. Iter, Rue de la Lavière, 77230 JULLY Tél : 01.64.36.13.20



LES CHAPELLES-BOURBON

LE CLOS DES CHARRETTES

15, Rue du Limodin

Références avant division : Section B n°72-236-269

Références après division : Section B n°

Contenance cadastrale : 89a46ca

Superficie indicative : 9074 m2

IND.	MODIFICATION	DATE	DATE
	<i>Page de 12</i>	<i>Mai 2023</i>	03/02/2023
			N° DOSSIER
			21082.TC-CG
			N° PLAN
			21082.DWG

*Pour le Maire
L'Adjoint délégué,*

Annexé à l'arrêté du 05 Mai 2023

REGLEMENT DE CONSTRUCTION


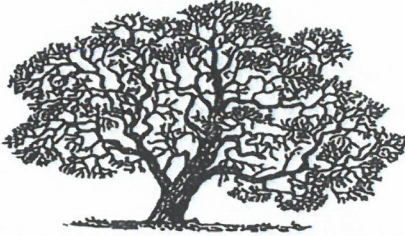
DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE LES CHAPELLES BOURBON (77 610)

Règlement de construction PA 10

Lotissement 'Le Clos des Charrettes'

JANVIER 2023

	<p><u>Maitre d'Ouvrage :</u></p> <p>Terres à Maisons 3 rue Augereau 77 000 Melun</p> <p>Tel : 01 64 79 74 59 Fax : 01 64 79 74 58</p>
	<p><u>Architecte - Paysagiste :</u></p> <p>CPA Conseils</p> <p>Laurent LATTE Architecte Paysagiste dplg 1 Ter, rue de la Louvière 77230 Juilly</p> <p>Tel : 01 64 36 13 20 Fax : 01 64 36 12 82</p>

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.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS DU SOL 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 :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement
- Le stationnement des caravanes ou de camping - cars, les campings, caravanning et habitations légères de loisirs
- Les dépôts de matériaux ou déchets
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA 2 du PLU ou portant atteinte à une zone humide confirmée.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dangers compatibles avec la présence de l'habitat.

Les constructions à destination d'activités artisanales, à conditions que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de l'habitat

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.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies de desserte nouvelles, en impasse de plus de 15 m linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant des de - tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassages des ordures ménagères.

Les voies de desserte nouvelle doivent avoir une largeur minimale de 6 m d'emprise.

Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Voir plan des Réseaux et Programme des Travaux PA8-1 à PA8-4.

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 le regard mis en attente par l'aménageur sur le lot. Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux des piscines doivent être infiltrées dans la parcelle après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

. Eaux Pluviales

L'assainissement de l'opération sera de type séparatif conformément au plan « PLAN D'ASSAINISSEMENT PA8-2 »

Compte tenu du rapport visé dans la note de présentation (PA2) et au programme des travaux (PA8a) établi par le bureau d'étude E²GEO « Etude d'infiltration et de gestion des eaux pluviales » et de des résultats des essais de perméabilité réalisés sur site, une gestion des eaux pluviales des espaces privatives (toitures, terrasses,) et des espaces communs (voirie,...) par voie d'infiltration n'est pas envisageable.

Toutes les eaux pluviales devront donc être dirigées par des canalisations souterraines sur le regard mis en attente par l'aménageur sur le lot comme précisé dans le programme des travaux (PA8a).

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

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 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se reporter au PA4.2

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

Toutes construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres de la voie de desserte automobile publique ou privé.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, la distance minimale de 6 mètres ne sera imposée que pour la voie de desserte automobile.

Pour la deuxième voie, il ne sera imposé qu'un retrait de 2,50 m

Aucune construction principale ne pourra s'implanter au - delà de 30 mètres de la voie de desserte.

Au - delà de la bande de 30 m, seules sont autorisées les annexes.

Les constructions principales à usage d'habitation seront impérativement situées à l'intérieur du périmètre d'implantation figurant au plan de Composition Implantation n° PA4.2

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

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives
- En respectant un recul d'au moins 4 mètres.

Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 2,50 m des limites séparatives

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

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

Une distance de 4 m doit être mesurée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière en cas de façade aveugle et 8 m en cas de façade comportant au moins une ouverture.

Les règles ci - dessus ne s'appliquent pas aux services publics et d'intérêt collectif et aux annexes.

ARTICLE 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 65 % de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront sur rez-de-chaussée avec combles aménageables ou aménagés pour les lots 18, 19 et 20 et en R+ C ou R+1 pour les autres :

- soit sur vide sanitaire,
- 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), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder, 6,5 m à l'égout et 11 m au faîtage, mesuré depuis le terrain naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 3 m de hauteur totale au pignon pour une toiture double 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 11 - 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 devront être harmonieux.

L'harmonisation des bâtiments :

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

Une cohérence des aspects architecturaux sera recherchée

Les équipements annexes renforceront cette notion d'unité par une réflexion qui favorisera une composition d'ensemble (intégration du local poubelle, 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.

11.1 : 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.

11.2 : 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 non affectées à de l'habitation.

L'éclairage des combles sera assuré par soit des lucarnes à capucine ou à fronton, soit par des châssis de toit ou soit par des verrières plates (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques, etc) arasées avec le reste de la toiture.

Les lucarnes seront encastrées dans la toiture. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et de dimensions maximales de 114 x 118. 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 qui peuvent être autorisées pour éclairer des pièces secondaires type WC ou salle d'eau.

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par de la tuile de couleur rouge brun vieilli 22 tuiles au m², avec arête droite, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout du toit n'excédant pas 20 cm.

Les tuiles de rive sont interdites.



Dans le cas de tuiles plates, les tuiles à rabat sont prosrites.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées à conditions qu'elles soient utilisées pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (Habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée, etc....).

Menuiseries :

Les menuiseries extérieures seront en bois peint, en PVC ou en aluminium. Leurs teintes seront peintes en harmonie avec la teinte de l'enduit à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasures. Les teintes des menuiseries devront s'harmoniser avec l'environnement et rester dans des tonalités définies par le CAUE (cf palette des couleurs du CAUE plus bas).

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.

11.3 : 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 finition grattée, talochée.

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 volets seront soit en bois peint (brun, gris, vert gris, tabac, beige, lie de vin, gris bleu, vert foncé, blanc cassé) et sans écharpe soit roulants.

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 soit en PVC.

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

- 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 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 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.

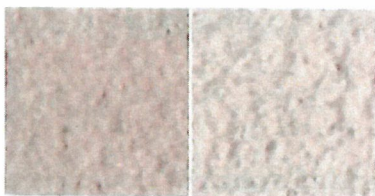
Les annexes seront en bois peint dans le même ton que les menuiseries de la construction.

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

LA PALETTE DES COULEURS

Pour les Murs :

A titre indicatif et pour exemple
Nuancier **WEBER & BROUTIN**



207

beige clair

279

pierre grisee

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



Palette de Couleur du CAUE 77



11.4 Les clôtures

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 de 1,50 m de haut, doublé d'une haie vive. L'emploi de résineux est interdit. A compter de la façade arrière de la construction et sur une longueur de 7 m maximum, le grillage sera occultant à lames afin de préserver les vues sur les terrasses éventuelles.

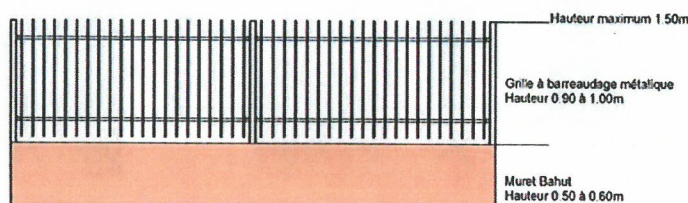
Les arbustes d'essences locales impérativement mélangées seront à choisir, parmi, les essences suivantes :

Charmille, Troène, Cornouiller, Cytise, Noisetier, Néflier, Framboisier, Sureau, Spirées, Weigela, Berbéris, Épine Noire, Fusain, Érable Champêtre, etc

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

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue seront composées d'un soubassement (d'une hauteur de 0,50 m) en parpaing enduit gratté fin de la même couleur que la maison, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit d'une hauteur maximale de 1 m. Elles pourront être doublées d'une haie vive.



Les portails et portillons seront soit en bois plein ou en métal, traités à l'identique des menuiseries de la construction.

ARTICLE 12 - 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° PA4.2

Elles devront être traitées en revêtements perméables, stabilisés (charge Acquéreurs) .

Exemples de revêtements perméables



Pavés enherbés



Dalles béton joints enherbées



Dalle engazonnée ou gravillonnée type Evergreen



Bande de roulement

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 pourra être aménagé le garage ou le portail d'accès au lot.

ARTICLE 13 - 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.

Les espaces verts de transition avec l'espace agricole et naturel, tels que figuré au PA4.1, situés dans les lots seront à la charge des acquéreurs, ils consisteront en la réalisation d'une haie bocagère d'essences indigènes, reprenant les préconisations du CAUE 77, dont la composition est décrite ci-dessous et de pelouse. Ils resteront libres de toutes constructions et annexes.

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 et des annexes.

Il est imposé 20 % d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantation).

13.1 CHOIX RAISONNE DES ESPECES ET GESTION ECOLOGIQUE DES ESPACES VERTS

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

- Tenir compte des prescriptions du CAUE 77
- 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 de cépée isolée sur un parterre herbacé (couvre-sol)

ARBRES A FRUITS



Cerisier *Prunus cerasus*



Pommier *Malus domestica*



Poirier *Pyrus communis*



Amélanchier *Amelanchier alnifolia*



Amélanchier *Amelanchier ovalis*



Châtaignier *Castanea sativa*



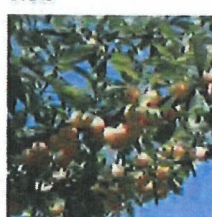
Noisetier *Corylus avellana*



Pêcher *Prunus persica*



Abricotier *Prunus armeniaca*



Mirabellier *Prunus domestica*

ARBUSTIFS



Erable champêtre Acer campestre



Amelanchier Amelanchier laevis



Charme Carpinus betulus



Cornouiller sanguin Cornus sanguinea



Aubépine Crataegus monogyna



Fusain Euonymus europaeus



Troène Ligustrum vulgare



Weigelia Weigela



Viorne obier Viburnum opulus



Sorbier de Huppeh Sorbus huppensis



Aubépine Crataegus monogyna



Amelanchier Amelanchier laevis



Camerisier Lonicera xylosteum



Cornouiller sanguin Cornus sanguinea



Cassisier Ribes nigrum



Poirier Pyrus communis



Sureau Sambucus nigra



Viorne Viburnum opulus



Viorne Viburnum tinus



Framboisier Rubus idaeus

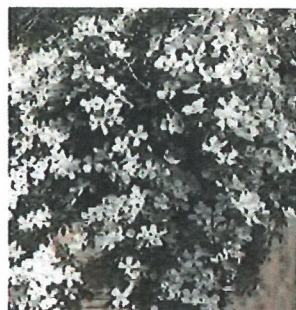
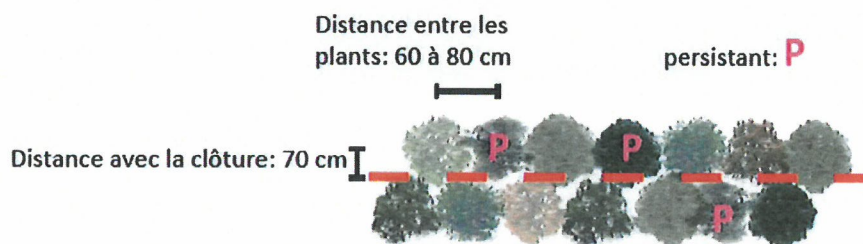
13.2 GESTION DES LIMITES SEPARATIVES

13.2.1 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:



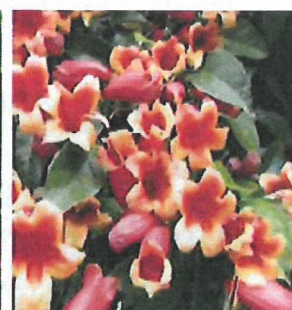
Clematis armandii 'grandiflora'



Trachelospermum jasminoides



Akebia quinata



Bignone capreolata



Clematis general 'sikorky'



Passiflora caerulea



Chevrefeuille henryi



Ipomees

13.2.2 - GESTION DES LIMITES PRIVEES / PUBLIQUES

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

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 15 - 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.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés ou minéraux perméables afin de limiter l'imperméabilisation du terrain.

L'utilisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie, etc) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée

**ARTICLE 16 - 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.

