

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune de MAINCY

POUR ÊTRE  
À MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU  
03 OCT. 2019

Le Maire



*A. PLOISANGE*

## Dossier de Permis d'Aménager

« Les Prairies »

### PA 10 - Règlement

#### Maîtres d'ouvrage



**Geoterre**

7 bis rue des Sesçois

77590 BOIS LE ROI

Tel : 01.64.71.18.70

Email : contact@geoterre.fr



**Urba-Terre**

12 quai d'Anjou

94340 JOINVILLE LE PONT

Tel : 06.63.80.57.24

Email : fmesa@urba-terre.com

#### Maîtres d'œuvre

**Architecte – Urbaniste**



**SJLArchitecte**

26 Avenue du 8 mai 1945

95200 SARCELLES

Tel : 09.52.05.02.55

Email : sluzon@sjlarchitecte.com

**Bureau d'Études VRD**



**GNAT Ingénierie**

12 Rue Albert Einstein

77420 CHAMPS SUR MARNE

Tel : 01.60.05.47.76

Email : info@gnat.fr

Date : 12/06/2019

*1/7*



## **PREAMBULE**

### **Objet du règlement :**

Le présent règlement vient en complément de la **zone UB** du PLU de la commune de MAINCY. Ce Règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le projet de « Les Prairies », ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie du projet. L'aménageur et ses acquéreurs, ou éventuellement les locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminés aux articles suivants.

Le règlement est indissociable du Plan de composition (PA4) joint.

Les mentions reprises du règlement du PLU et de l'AVAP sont indiquées en italique.

### **Rôle de l'architecte-coordonateur :**

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

- 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.

L'architecte-coordonateur sera désigné par l'aménageur à la cession des lots.

### **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. Un échange avec l'architecte coordinateur est toutefois vivement recommandé dès la phase esquisse.

Aucune demande de permis de construire ne peut être déposée en Mairie sans accord 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.

## **Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- 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 et 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 de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

Les garages en sous-sols sont interdits.

## **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- *Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.*

Les abris de jardin sont autorisés sous condition d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9m<sup>2</sup>.

## **Article 3 : DESSERTES ET ACCES**

Les accès voitures sur les parcelles se feront uniquement par les accès indiqués.

La réalisation des ouvrages en attente tels que : regards, coffrets ainsi que les candélabres d'éclairage public tient compte de cette position indicative.

## **Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- **Eau potable**

*Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.*

- **Assainissement**

**Eaux usées**

*Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.*

*En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.*

*Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau en cas de réalisation de celui-ci.*

*Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.*

*Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.*

*Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.*

**Assainissement eaux pluviales**

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

*Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.*

*Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de*

non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

- **Energie – Communication**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

Les branchements sont amenés à chaque parcelle avec coffret en limite de propriété.

Les fourreaux téléphone seront posés en attente.

L'ensemble des réseaux d'énergie et de communication sera enterré.

- **Déchets ménagers**

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

## **Article 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Se rapporter au plan de composition (PA4).

## **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement.

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 30 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies actuelles ou futures cependant en dehors de cette bande peuvent être implantées :

- les annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau et dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres,
- les piscines y compris celles dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m<sup>2</sup> à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public,

Les constructions principales devront être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA<sub>4</sub>) joint. Le plan de composition détermine des retraits minimums. Il détermine aussi l'emplacement des éventuels abris de jardin.

## **Article 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

*Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.*

*Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :*

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

*Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.*

Les constructions, à l'exception des abris de jardins, doivent être implantées dans la zone d'emprise imposée figurant au Plan de composition (PA<sub>4</sub>). Ce plan détermine des zones d'implantation de la construction principale et d'éventuelles annexes qui pourront recevoir les maisons, leur garage accolé ou intégré, des éventuelles charreteries et tout type de constructions annexes à la maison.

## **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Il n'est pas fixé de règle.*

## **Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.*

## **Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.*

*Il n'est pas fixé de règle pour :*

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

*La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.*

*La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.*

*Toutefois, il sera recherché le respect du gabarit des volumes construits environnants et l'inscription sans brutalité des constructions nouvelles dans l'épannelage défini par les constructions existantes.*

*Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourra être surélevé de plus de 0.60 mètre au-dessus du sol naturel.*

*Les constructions seront limitées pour les bâtiments accolés à (R+1) ou (R+C), et sur les bâtiments isolés à (R+C) uniquement.*

*Les combles des R+1 ne comprendront pas d'encuvement.*

*L'architecture à caractère contemporaine est admise uniquement pour les bâtiments isolés.*

## **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*En application de l'article R 111-21 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.*



Pour les parties de la zone UB incluses dans l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux dispositions fixées par les règles de celle-ci.

### **Rappel du règlement de l'AVAP : Secteur 2**

Le secteur 2 couvre des ensembles bâtis où les constructions plus récentes, voire contemporaines sont prédominantes. Ce secteur est proche ou contigu au secteur de bâti ancien. Il correspond au développement du village qui a commencé à s'opérer à partir du milieu du 20<sup>ème</sup> siècle. Ce sont des espaces d'approche du patrimoine plus ancien du village qui doivent être en harmonie avec celui-ci. Ils font partie également des cônes de vue, notamment depuis la rue de Melun, qui donnent à voir le domaine de Vaux le Vicomte dans le grand paysage (tertre de la Garenne, clocheton du dôme du château). Depuis la rue des trois Moulins, la vue sur le clocher de l'église est toujours présente dans ce parcours du village.

#### **2.1 – ENTRETIEN – CONSTRUCTION – EXTENSION**

2.1.1 - La démolition de construction pourra être admise. Elle pourra être assortie de prescriptions particulières pour préserver la cohérence du tissu urbain.

2.1.2 - L'entretien des constructions existantes ou leur transformation éventuelle, devront être réalisés en respectant le caractère du bâtiment, ses règles de composition, son échelle et avec pour objectif d'améliorer sa cohérence avec le bâti des secteurs anciens proches.

2.1.2 - Les constructions nouvelles doivent s'inscrire avec discrétion et sans brutalité dans le cadre du secteur. Elles doivent être en harmonie avec l'environnement bâti du village ancien. L'adaptation au sol ne devra nécessiter aucun talutage artificiel ou remblai autour de la construction. Les rampes d'accès aux garages seront peu visibles de la rue, traitées avec soin et bien intégrées au cadre végétal du jardin.

➤ Il est rappelé que les garages en sous-sols sont interdits.

2.1.3 - Les volumes des constructions seront simples. Il pourra être juxtaposé plusieurs volumes simples. Toutefois, la compacité doit être recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

L'implantation des constructions et des extensions prendra en compte la topographie, on recherchera une direction des volumes bâtis parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

➤ Le plan de composition impose des sens de faitage qui tiennent compte du parti urbain général. Un sens de faitage secondaire pourra être admis pour les volumes secondaires.

2.1.4 - L'implantation des constructions doit préserver les axes de dégagement des vues vers le château et vers le clocher de l'église depuis la RD82 (route de Melun) figurant au plan (pièce N°3.3 du dossier).

2.1.5 - Les matériaux seront de finition mate, tous matériaux brillants sera proscrit y compris les accessoires. Les couleurs vives et /ou claires sont proscrites.

- Les enduits de façade seront de finition grattée, talochée ou lissée.
- Les enduits simplement projetés ou écrasés sont interdits.
- Les façades comporteront obligatoirement des modénatures (ex. soubassements, encadrements de baies, chainages d'angles, etc.).
- Les différents murs des constructions et annexes doivent présenter une unité d'aspect. Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les façades en limite d'espace public, notamment celles indiquées au plan de composition (PA<sub>4</sub>) devant comprendre au moins une ouverture, comprendront obligatoirement des modénatures et/ou des volets battants.

2.1.6 - Le PVC est interdit pour toutes les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails...) , pour les gouttières et les évacuations d'eaux pluviales visibles depuis l'extérieur. L'aluminium est interdit pour les menuiseries (volets, portes, portails...), toutefois, à condition d'être laqué, il peut être admis pour les fenêtres et vérandas.

- Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade.
- A l'exception des portes de garage, les baies des façades seront plus hautes que larges. Ce rapport pourra être inférieur pour les baies vitrées coulissantes sans allège en façade arrière ou les portes-fenêtres en façade arrière.
- Les demi-lunes (portes d'entrée, outeaux ou fenêtres) sont interdites.
- Les portes d'entrée seront d'un décor simple, elles pourront néanmoins être vitrées sur leur partie haute.
- En cas de garage intégré à la construction, le linteau de la porte de garage sera à la même hauteur que celui de la porte d'entrée.
- En cas de combles aménagés, leur éclairage se fera par des lucarnes en façade avant. Les baies des lucarnes seront plus hautes que larges.
- Les lucarnes sur versants de toit seront de préférence "à la capucine" et disposées symétriquement sur le pan de toiture, nettement au-dessous du faîtage de la maison. Elles seront composées de menuiseries à dominante verticale (60x75cm à 90x145cm) comportant des carreaux de dimensions plus hautes que larges. La largeur de leurs montants verticaux n'excédera pas 15cm pour les lucarnes charpentées et 22cm pour les lucarnes maçonnées.
- En façade arrière les châssis de toit, seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80x100cm. Ils seront de type « à encastrier », sans saillie par rapport au plan de la couverture et sans volet roulant à l'extérieur, 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. Ils seront limités à un châssis de toit par 3m linéaires de façade. Le second niveau d'éclairage est interdit.

- Les volets battants seront exclusivement en bois peint, sans écharpes, à lames dit « à la Française » ou persiennés ou tiers persiennés.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs coffrets soient non apparents en façade.

2.1.7 - Les toitures terrasse obligatoirement végétalisées sont admises pour les constructions à simple rez-de-chaussée.

*Les façades pourront également être végétalisées.*

*Les toitures terrasse sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction.*

- Les toitures à pentes devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

2.1.8 - Le bois pour les façades est autorisé, sa finition naturelle lui permettra d'acquérir avec le temps une patine.

*Les bois employés seront issus de forêts durablement gérées, certifiées PEFC (Programme de reconnaissance des certifications forestières) ou FSC (Conseil de bonne gestion forestière). Les essences seront de préférence le mélèze, le châtaignier...*

2.1.9 - Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles plates de terre cuite naturelle, 26/80 au m<sup>2</sup>.

- Les tuiles ardoisées sont interdites.
- Les toitures à pentes, à l'exception des vérandas et des annexes isolées doivent être recouvertes par de la tuile terre cuite, ne doivent pas comporter de débord sur pignon et respecter les prescriptions suivantes au choix :
  - Elysée® de Terreal® de teinte Longchamp ou Rouge flammée ou équivalent.
  - Plate Stretto® 37X26.5 d'Imerys® ou équivalent.
  - Plate de Pays® de Monier® ou équivalent
  - Plate 301® ou Rustica® de Koramic® ou équivalent
- En pignon, les tuiles seront scellées, en débord de 0.05 m maximum de l'enduit général. Les tuiles de rives à rabat sont interdites.
- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en zinc seront soit naturel soit patiné.
- Les souches de cheminée seront implantées de préférence en façade arrière.

## **2.2 – COULEURS**

*Les couleurs des différentes composantes des façades des constructions (enduits, pierres modénatures (encadrements, bandeaux, chainages, corniches, soubassements), menuiseries (portes, fenêtres, volets, y compris éléments de structure d'éventuelles vérandas), ...), mais aussi des éléments de clôture (portails, portillons...) ou de couverture (teinte des tuiles,...) sont encadrées afin de contribuer à la préservation d'un cadre urbain et paysager harmonieux. Les couleurs seront choisies parmi celles prescrites dans le nuancier joint [au règlement de l'AVAP] afin de constituer un ensemble cohérent à l'échelle de la construction, comme dans son périmètre immédiat. Le blanc pur est interdit.*

- Les teintes choisies seront référencées dans les dossiers de permis de construire suivant ce nuancier.

## **2.3 – CLOTURES**

2.3.1 - *Les clôtures nouvelles seront constituées des éléments suivants :*

- *soit d'un muret maçonné surmonté d'une grille à barreaudage vertical, Cette disposition n'est pas autorisée dans le présent lotissement.*
  
- *soit d'un simple grillage sur potelets métalliques de teinte foncée doublé d'une haie de feuillus d'essences arbustives et/ou de plantes grimpantes. Cette clôture sera mise en œuvre en limite séparative et sa hauteur n'excèdera pas 1.60m.*
  
- *soit par un grillage torsadé en acier galvanisé sans peinture ni plastification, posé sur des poteaux en bois ou sur des potelets métalliques en acier galvanisé. Le grillage sera doublé d'une haie de feuillus d'essences arbustives et/ou de plantes grimpantes. Cette clôture sera mise en œuvre en limite sur voie et sa hauteur n'excèdera pas 1.60m. Elle sera implantée à 80cm de l'alignement, derrière la haie.*
  
- *soit par des éléments en bois verticaux et/ou horizontaux. Les éléments en bois auront une finition naturelle qui leur permettra avec le temps d'acquérir une patine de ton gris qui s'accordera le cas échéant avec l'acier galvanisé. Cette disposition n'est autorisée qu'en limite séparative et sur les 4 premiers mètres depuis la façade arrière.*

2.3.2 - *Les clôtures pleines sur toute hauteur ne seront admises en façade sur voie que sous réserve d'être constituées de murs en maçonnerie apparente ou enduite d'une hauteur de 2,20 m maximum.*

*Cette disposition n'est pas autorisée dans le présent lotissement.*

2.3.3 - *Les portes et portails qui s'inscrivent dans un mur seront soit en bois, pleins sur toute hauteur avec partie haute horizontale, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les fermetures en plastiques sont proscrites. Les piles montées en éléments préfabriqués, imitation pierre, sont proscrites.*

2.3.4 - *Sont interdites, aussi bien sur voie qu'en limites séparatives, les clôtures constituées de plaques préfabriquées en béton, tôle, ou matière plastique.*

Le plan de composition détermine des emprises qui ne seront pas closes. A l'usage de places de stationnement, elles recevront un traitement à dominante minérale. Suivant les indications du plan de composition, les espaces attenants pourront être clos et accessibles par un portillon.

Les portails éventuels ne sont autorisés qu'en fond de place de midi et devront être en harmonie avec la clôture.

### **Article 12 : STATIONNEMENT**

- *Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.*
- *Pour les studios et les deux pièces dont la surface est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.*
- *Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).*

Le plan de composition indique l'emplacement de deux places qui seront non-closes en limite sur voie. Ces emplacements, créés à l'occasion du permis de construire, sont intégrés aux nombres de places nécessaire découlant de la disposition ci-dessus.

Les garages isolés pourront être traités en halle en bois dite « charreterie » : structure et charpente bois ton naturel, toiture en tuiles terre cuite. La tuile choisie sera identique à celle de la maison. Le fond de ces charreteries pourra être fermé avec une clôture d'une hauteur max. de 1.60m.

### **Article 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

*Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagé en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).*

*Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement dont le revêtement de sol est constitué de matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).*

*Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.*

*Dans le cadre de la plantation de nouvelles espèces et/ou restructuration des jardins ou espaces paysagers, une liste des espèces végétales est jointe au présent règlement (pièce N°2.3) , proposant une palette de végétaux recommandés, des exemples de composition végétale, et listant une série de végétaux déconseillés ( car banalisants ou invasifs).*

- Le plan de composition fait apparaître une frange à haute valeur environnementales de 3.00m de large sur les fonds des lots 6 à 14.

**Article 14 : SURFACES DE PLANCHER**

La constructibilité des lots est fixée à 250m<sup>2</sup> / lot.