

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond au lotissement des Haies Sauvages.

Son règlement reprend, pour l'essentiel, celui de ce lotissement, avec toutefois des ajouts rendus nécessaires par l'évolution des réglementations.

SECTION I

ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdits :

- Destinations et sous-destinations :

Toutes les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1AU1.2 ci-après.

- Autres occupations et utilisations du sol :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976.

- Les lotissements à usage d'industrie, de commerce au sens des articles L 442-1 et R 442-1 du code de l'urbanisme.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning, articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux qui sont affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-31 et 32 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées en dehors des espaces mis en place par la commune ou les syndicats de collecte et de traitement.

- Les installations du type « éoliennes » sur mât, même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur.

1.2 - Sont soumis à conditions :

a) Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du code de l'urbanisme).

- L'aménagement de la zone et les constructions autorisées sont soumis au respect des principes d'aménagement inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher, sauf en cas de changement de destination d'un équipement collectif, pour lequel il n'est pas fixé de superficie minimale. En outre, au plus 1/3 des surfaces aménagées en logement devront présenter une surface de plancher comprise entre 40 et 50 m². Les hébergements ne sont pas soumis à ces conditions.

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation.
- Les constructions et installations à caractère d'équipements publics.

- Les installations et travaux divers suivants :

- o les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public,
- o les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

1 - Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excédera pas 4 mètres ;
- le nombre de niveaux habitables est limité à deux : R + comble aménagé ou aménageable.

2 - La hauteur de façade mesure la dimension verticale du mur de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout du toit, acrotère).

3 - Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,40 m au-dessus du sol naturel.

4 - Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 chaque parcelle ainsi divisée.

- Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant deux conditions :
 - Une marge de reculement par rapport à l'alignement (limite séparative du lot avec l'espace public) au moins égale à :
 - 5 mètres minimum de profondeur par rapport à l'alignement avec la rue de La Grande Haie et la future voie du lotissement, sauf pour le lot n° 8, où le retrait minimum est porté à 15 mètres.
 - 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement du chemin des Mauduys.
 - Une implantation de la façade principale dans une bande de 6 mètres de large au delà de ces 5 ou 6 mètres de retrait par rapport à la voie, sauf pour le lot 15 et le lot 18, où la largeur de cette bande est portée à 10 mètres. Le lot 8 n'est pas concerné par cette disposition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades ou pignons en limite séparative doivent être aveugles.

Les règles d'implantation ci-après s'appliqueront y compris en cas de mise en œuvre d'une servitude de cour commune (en application de l'article L471-1 du code de l'urbanisme⁵).

- L'arrête faîtière principale des constructions devra être parallèle à la limite d'alignement avec la rue, sauf pour le lot 8.

Pour les constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, une distance de 8 mètres minimum devra être respectée entre les façades des constructions de lots limitrophes.

En cas de mur aveugle, il n'est pas demandé de marge de retrait minimum par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

L'implantation des piscines est autorisée avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce recul ne s'applique pas par rapport à la maison d'habitation.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les annexes seront accolées à la volumétrie générale de la construction principale.

ARTICLE UC.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Avertissement : Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect. S'appliquent les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme (rappelées en annexe).

4.2-1 - Forme des constructions

⁵ **Article L471-1 :** Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret.

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

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

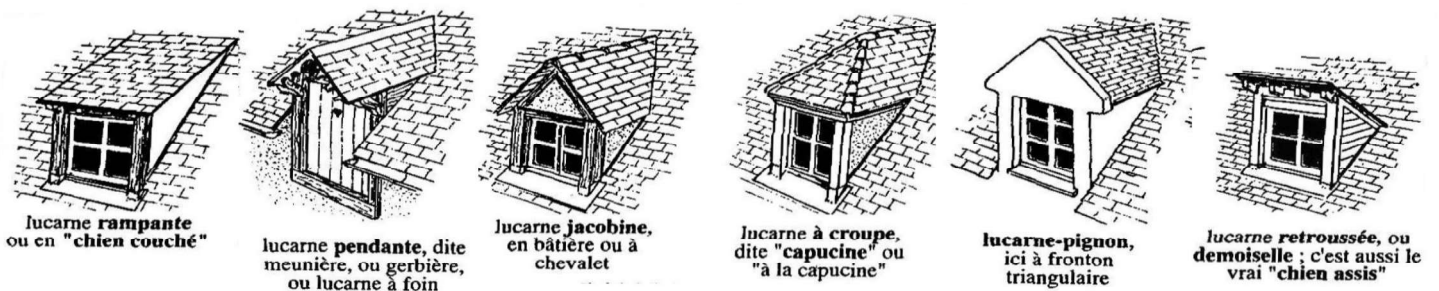
La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures en L peuvent être autorisées.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture ;
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 0,8 m x 1 m), dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le quart de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures en pignon.

Les chiens assis sont interdits.



Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade.

Les ouvrages en saillie :

Perrons, accès, garages, escaliers extérieurs et cheminées devront présenter des garanties de bonne conservation, ces ouvrages seront traités en harmonie avec le bâtiment dans son ensemble.

4.2 - 2 - Paiements extérieurs

1 - Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les fresques constituent des travaux assimilés aux travaux de ravalement et sont à ce titre soumises à déclaration de travaux conformément à l'article R422-2 du code de l'urbanisme.

2 - Enduits - menuiseries

La couleur des enduits sera obtenue par les agrégats et sables.

Le ravalement sera plein et réalisé en enduit de chaux de ton pierre-ocré clair et de finition grattée, lissée ou talochée

Les menuiseries et contrevents seront de préférence en bois. Le PVC est autorisé.

Les volets battants et les portes seront en bois peint dans les couleurs préconisés pour les menuiseries.

Les menuiseries seront de couleur gris clair (RAL 7044 / 7047 / 7035), gris coloré vert (RAL 6011 / 6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), belge (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6008) ou foncé (RAL 6005) à l'exclusion du ton bois ou du vernis, non de tradition locale, et du blanc, trop agressif.

3 - Teintes

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

4 - Les toitures

Les couvertures seront réalisées en tuiles plates de terre cuite vieilles et nuancées 26/80 au m², à l'exclusion du brun uni et du jaune, sans débordement en pignons et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuelles à rabat.

Exemples de modèles de tuiles : Eminence ou Elysée de Terreal et Phalempin ou Ste Foy 27 x 41 de Imérys.

Les toitures à la Mansart et à quatre pans sont interdites.

Les toitures paille-chaume, paille roseau, fibro-ciment et les tuiles mécaniques grand moule rouge sont interdites. Les annexes seront recouvertes par des matériaux identiques à ceux de la construction principale, sauf dans le cas de chalets en bols,

Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimensions maximales 78 x 118 et devront être de type « à encastrier », sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront implantés dans la partie Inférieure des combles, seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux situées à l'aplomb.

5 - Annexes - Abris de jardin

Les abris de jardin se limiteront à un seul par parcelle.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques,..) doivent être construites avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale, soit en bois peint ou lasuré de couleur foncée, Les toits bardeaux bitumineux verts sont autorisés.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

Pour les lots 15/16/17/18 et 23, les annexes et abris de jardin devront être implantés dans les zones de constructibilité définies au plan de composition.

6 - Fenêtres - ouvertures

Les ouvertures seront à forte dominante verticale (1 m x 1,4 m minimum) et chaque vantail de fenêtre ou porte-fenêtre sera divisé en trois ou quatre carreaux identiques à dominante verticale ou carrés par petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci.

Les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpe ou des volets roulants dont le coffre sera invisible depuis l'extérieur.

4.2 - 3 - Clôtures et portails

Tant en bordure des voles qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes dans le voisinage Immédiat.

Les couleurs de clôtures devront s'harmoniser avec la construction existante et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs des enduits devront se rapprocher des couleurs traditionnelles de la Brie.

Le blanc pur est interdit.

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 m en limite séparative et 1,80 m sur rue. Dans tous les cas, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits. Les vantaux des portes et portails seront en bois, en fer, ou en aluminium et seront peints dans la couleur des menuiseries de la construction ou dans un ton plus foncé. Leur partie haute sera horizontale.

Chaque acquéreur est tenu de réaliser un ouvrage destiné à accueillir les coffrets techniques et compteurs et à recevoir les containers servant à la collecte des ordures ménagères. Ce local devra être enduit à l'identique de la construction principale.

A) Sur la voie publique :

En bordure des voies, la clôture sera constituée :

Soit d'une haie bocagère adossée ou non à un grillage plastifié de couleur vert foncé qui devra être positionné derrière la haie, en retrait de 0,80 mètre.

Soit d'un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 60 cm, surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical peinte dans la couleur des menuiseries de la construction principale, le tout adossée à une haie bocagère qui devra être positionnée derrière la haie, en retrait de 0,80 mètre.

Les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont Interdits.

Dans le cas de raccordement à des murs de clôture voisins, les murs seront édifiés à la même hauteur.

B) Sur les limites séparatives de propriété :

S'il est réalisé des clôtures, celles-ci seront constituées :

De haies bocagères (épinettes, néflier, prunellier, fusains, lauriers cerises, aubépines, clématite, etc.) adossées ou non à un grillage plastifié de couleur vert foncé.

Pour les lots limitrophes de l'espace vert principal, la haie pourra comporter un portillon d'accès privé sur cet espace.

C) PORTAILS / PORTILLONS :

- Le portail d'accès au lot, s'il est mis en place, sera situé à l'extrémité de la place de stationnement libre dénommée entrée charretière, et le portillon pourra être positionné, soit sur le coté de l'entrée charretière, soit du coté de la rue.

Ils seront soit en bois, soit en fer, soit en aluminium.

Les piliers seront réalisés en maçonnerie pleine et enduite ou en pierres jointoyées.

4.2-4 - Dispositions diverses

Les garages enterrés sont interdits.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées ou implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques dont au moins une dimension dépasse un mètre sont soumises à réglementation et devront être intégrées de manière cohérente à l'architecture. Leur couleur doit être en harmonie avec le support.

Les capteurs solaires doivent :

- être le moins visible possible,
- être implantés de préférence sur les bâtiments annexes,
- être insérés dans l'épaisseur du bâtiment,
- maintenir une proportion satisfaisante entre la surface du pan et celle des capteurs,
- privilégier la cohérence de forme entre le plan de toiture et les capteurs,
- être englobés avec les fenêtres déjà présentes sur un pan, de manière à ne former qu'un seul rectangle,
- être placés dans le prolongement des ouvertures de façades, privilégier la symétrie.

4.2 - 5 - Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Obligation de planter :

Les nouvelles plantations, notamment pour la constitution des haies, doivent utiliser des essences locales.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à la moitié de leur surface,

La marge de reculement prévue à l'article UC3.3 ci-dessus sera traitée en jardin pouvant comprendre le portillon d'accès au lot.

La surface d'espace imperméabilisé ne pourra pas excéder 20% des espaces libres de toute construction.

Les lots 3-4-5-6-7-22-27-23-29 devront obligatoirement comporter un ou plusieurs arbres de moyenne tige positionné derrière la haie, conformément aux plans de composition des espaces verts.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - 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.

Trois places privatives de stationnement doivent être aménagées par lot ou logement. La première sera couverte et accolée ou intégrée dans le volume de la construction.

Les deux autres seront aménagées sur l'entrée charretière de chaque lot, sans qu'une clôture ne vienne les séparer du domaine public.

A compter de l'approbation de la révision du PLU, le nombre de stationnement est limité à 2,15 places maximum par logement.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès particulier

- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation.

- Les accès aux lots sont définis au plan de composition d'ensemble, ils se feront selon le cas depuis la voie interne ou les voies extérieures : rue de la Grande Haie et chemin des Mauduys.

- Chaque lot n'a droit qu'à un accès sur la voie publique.

- Ces accès se feront par des entrées charretières de 5 mètres sur 5 mètres, aménagées en limite séparative avec la voie, permettant le stationnement de deux véhicules et l'accès au lot. La localisation des entrées est indiquée au plan de composition d'ensemble.

ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

1 - Alimentation en 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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

« Article 640 : Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur ».

Les eaux de toiture doivent être récupérées sur la parcelle par le biais de cuves enterrées (5 m3 environ), le trop plein s'évacuant par le biais d'un puits d'infiltration. Ces deux systèmes restent à la charge des acquéreurs.

La récupération et l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain doit être la première solution recherchée. Seul l'excédent doit être dirigé et recueilli par le réseau collectif, quand celui-ci existe.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

3 - Desserte Electrique, desserte téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué par les acquéreurs en souterrain jusqu'à la limite du domaine public jusqu'aux coffrets et fourreaux mis en place par le lotisseur à cet effet sur chaque lot.

*

* *