



SOMMAIRE

- 4 - SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DE LA CONSTRUCTION
- 20 - AVIS ET PÉRIMÈTRE ABF
- 22 - SPÉCIFICITÉS DE LA ZAC
- 24 - DÉCOUPAGE PARCELLAIRE
- 26 - DROIT DE MUTATION À TITRE ONÉREUX
- 28 - TERRAINS EN ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ

LOGIS - TERR

85, Av. de Fontainebleau
BP 67 PRINGY

77983 ST FARGEAU PONTHIÉRRY Cédex

Tél : 01.64.09.64.11

Carte Professionnelle n°

445 359 664 RCS Melun

CAYTON et R.C.P. : LLOYD'S

Prescriptions et recommandations urbaines, architecturales et paysagères

- ARTICLE 1** – Occupations et utilisations du sol admises
- ARTICLE 2** – Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 3** – Accès et voirie
- ARTICLE 4** – Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5** – Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6** – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7** – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8** – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9** – Emprise au sol
- ARTICLE 10** – Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11** – Aspect extérieur
- ARTICLE 12** – Stationnement
- ARTICLE 13** – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- ARTICLE 14** – Réglementation de la surface de plancher
- ARTICLE 15** – Obligations imposées aux constructions, travaux, aménagement en matière de performance énergétique
- ARTICLE 16** – Obligations imposées aux constructions, travaux, aménagement en matière

Synthèse du Règlement de la Construction

LOGIS - TERR

85, Av. de Fontainebleau

Bp 67 PRINGY

77983 ST FARGEAU PONTHIERRY Cedex

Tél : 01.64.09.64.11

Carte Professionnelle n°

445 359 664 RCS Melun

CAJYON et R.C.P. : LLOYD'S

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à la ZAC des Collinettes située sur la Commune de Vernou-La-Celle-Sur-Seine qui comprend 66 lots viabilisés.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de la ZAC.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, ainsi que pour les reventes ou locations postérieures à la première cession.

En ce qui concerne les servitudes de droit administratif, une ampliation de l'Arrêté autorisant la création de la ZAC sera annexée au présent règlement après visa de l'aménageur.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de construction, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vernou-La Celle Sur Seine, zone UA ou 1AU, en fonction de la situation de la propriété foncière au regard du plan de zonage.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Le présent règlement définit un certain nombre de prescriptions et de recommandations qui fixent un cadre commun à la définition architecturale des constructions et à la qualité des aménagements extérieurs.

Les prescriptions ont un caractère obligatoire. Dans le texte, elles apparaissent **en gras**. Les recommandations viennent compléter les prescriptions, avec un caractère plus incitatif, ou indicatif.

Les prescriptions et recommandations sont néanmoins insuffisantes à garantir une qualité architecturale qui ne peut être trouvée que dans l'aboutissement du projet, la pertinence des espaces, et la sincérité et le sérieux de la construction qui exclut tout décor arbitraire, tout pastiche, comme tout académisme.

Elles complètent les règles de construction du PLU. En cas de contradiction entre le présent règlement de la construction et le règlement du PLU, c'est le PLU au tiers qui prévaut.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les habitations individuelles et leurs annexes accolées (ou non dans le cas des cabanes de jardins)
- L'habitat à vocation sociale, à condition que celle-ci fasse l'objet d'un agrément
- Les installations techniques pour les équipements publics.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article 1 sont interdites.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Phase 1 :

Conformément aux plans des espaces publics de la ZAC les lots 1 à 15 seront desservis par une voie nouvelle ouverte à la circulation et en état de viabilité réalisée en phase 1 des travaux, et les lots 16 à 35 posséderont un accès direct sur la rue des Collinettes.

Phase 2 :

Conformément aux plans des espaces publics de la ZAC les lots 36 à 60 seront desservis par une voie nouvelle ouverte à la circulation et en état de viabilité réalisée en phase 2 des travaux, et les lots 61 à 66 posséderont un accès direct sur la rue des Mares.

LOGIS - TERRA

85, Av. de Fontainebleau

BP 67 PRINGY

77983 S' FARGEAU PONTHERRY Cédex

Tél : 01.64.09.64.11

Carte Professionnelle n°
445 359 664 RCS Melun
CAUTION et R.C.P. : LLOYDS

ARTICLE 4 – DESSERTA PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions à usage d'habitation devront se raccorder aux réseaux de la ZAC. Ce raccordement s'effectuera en souterrain depuis la construction jusqu'aux regards privatifs mis en place par l'aménageur au droit de chacun des lots. Chaque lot disposera, tel que figuré au Plan des V.R.D. :

- d'un coffret électrique,
- d'un regard d'Assainissement Eaux Usées,
- d'un regard d'Assainissement Eaux Pluviales,
- d'un citerneau préfabriqué d'Eau Potable,
- d'un fourreau Telecom en attente
- Arrivée de Gaz.

• Desserte Téléphonique et Électrique

Toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation d'énergie électrique ou de téléphone sera raccordée en mode souterrain jusqu'à chacun des fourreaux ou coffrets mis en place par l'aménageur à cet effet sur chacun des lots.

• Alimentation en Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement conforme aux prescriptions des services compétents, à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

• Assainissement

Il sera imposé la mise en place d'un système séparatif de collecte des Eaux Usées et Pluviales sur la zone.

• Eaux Usées

Le branchement de la construction principale à usage d'habitation au regard de l'assainissement des eaux usées mis en place par l'aménageur est obligatoire.

• 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 pluviales des surfaces imperméabilisées des lots seront infiltrées à la parcelle au moyen d'un puisard réalisé par l'acquéreur, avec une surverse vers le regard privatif mis en place par l'aménageur. Le branchement de la construction principale à usage d'habitation au regard d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire.

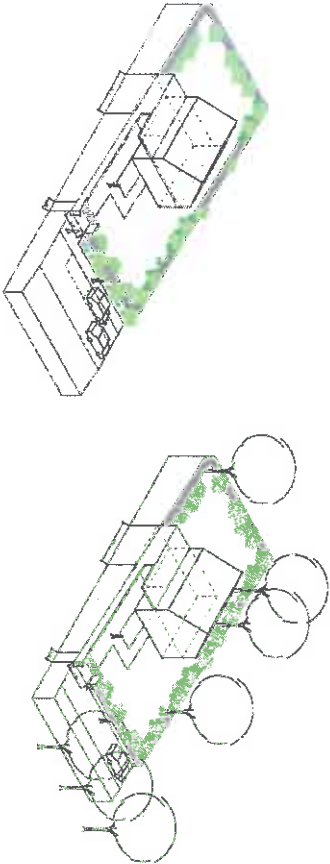
Les lots seront livrés avec un muret technique intégrant le coffret électrique, télécom et gaz.

ARTICLE 5 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

3 types de parcelles sont proposées en fonction de l'adressage (accès véhicules) et l'orientation qui déterminent l'implantation et la forme de la maison :

- **Type 1** : parcelles avec accès et construction à l'alignement au Nord par minimum 50% du linéaire de la façade de la maison
- **Type 2** : parcelles avec accès et construction en retrait de l'alignement Sud
- **Type 3** : parcelles avec accès et construction en retrait de l'alignement Ouest

En plus de ces possibilités l'orientation peut différer afin que la façade soit orientée vers la rue, et non pas seulement le pignon.



TYPE 2 - PARCELLE AVEC CONSTRUCTION ET ACCÈS EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT SUD

LOGIS - TERR

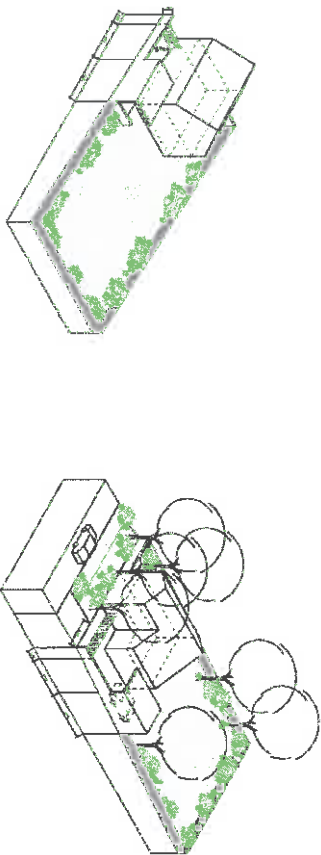
85, Av. de Fontainebleau

BP 67 PRINGY

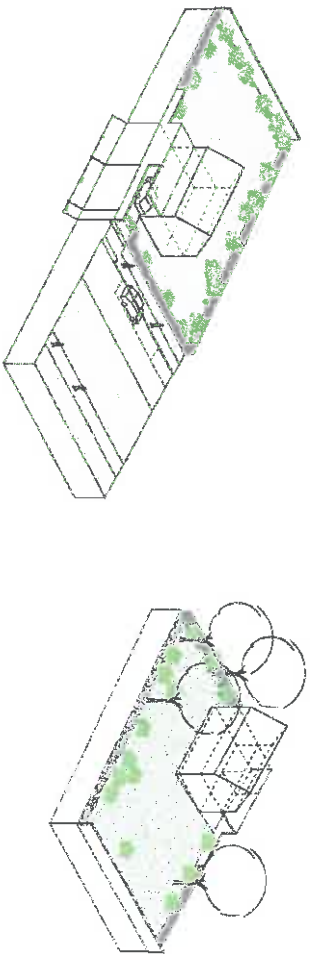
77983 St-FARGEAU PONTHIERRY Cédex

Tél : 01.64.09.64.11

Carte Professionnelle n°
445 359 664 RCS Melun
CAUTON et R.C.P. : LLOYDS



TYPE 1 - PARCELLE AVEC CONSTRUCTION ET ACCÈS À L'ALIGNEMENT



TYPE 3 - PARCELLE AVEC CONSTRUCTION ET ACCÈS EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OUEST

ARTICLE 5 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES (SUITE)
Parcelles par type de construction



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

Le Plan des alignements et retraites définit le périmètre des zones constructibles dans lesquelles est autorisée l'édification des constructions principales à usage d'habitation avec un alignement ou un retrait de 6m par rapport à la desserte principale ou un retrait de 3m par rapport à la limite secondaire (cas des parcelles situées dans un angle).

Modalités d'implantation des constructions

Les constructions sont soit implantées à l'alignement sur la voie publique, soit en retrait suivant les distances préconisées sur le document graphique.

Les rues sont clairement délimitées avec un profil en travers bâti dissymétrique :

- rive Nord, implantation obligatoire du petit côté de la construction en façade sur rue.
- rive Sud, recul de la maison r+1 fixé à 6m.

Dans les segments non construits, la parcelle sera délimitée par une clôture établie en cohérence avec le projet architectural et dans le respect de la réglementation du chapitre sur les clôtures.

Concernant les **saillies** : sur une hauteur de 3m au-dessus du trottoir, les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis et encadrement, tablette, pare soleil, garde-corps, balcons, oriels, marquises... peuvent être en saillie de 20cm.

Nivellement en raccordement avec les espaces publics

Le nivellement en limite des parcelles est fixé sur tous les espaces publics aux cotes indiquées sur le plan joint. Tous les seuils doivent être calculés selon les principes de pentes plein jalon entre les points indiqués. Ces pentes correspondent à la réalisation finale des trottoirs en limite des parcelles. Aucun déformé ne sera admis.

Le plan joint précise les points de nivellement en limite de parcelle ; ces nivellements correspondent à un niveau de définition d'étude urbaine.

LOGIS - TERR
85, Av. de Fontainebleau
BP 67 PRINGY
77983 S'FARGEAU PONTHERRY Cédex
Tél : 01.64.09.64.11
Carte Professionnelle n°
445 359 064 RCS Melun
CAJYTON et R.C.P. : LLOYDS

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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 égale à 3 mètres. Le plan des implantations des constructions définit ensuite des distances plus larges pour certaines parcelles afin de favoriser un grand jardin au Sud.

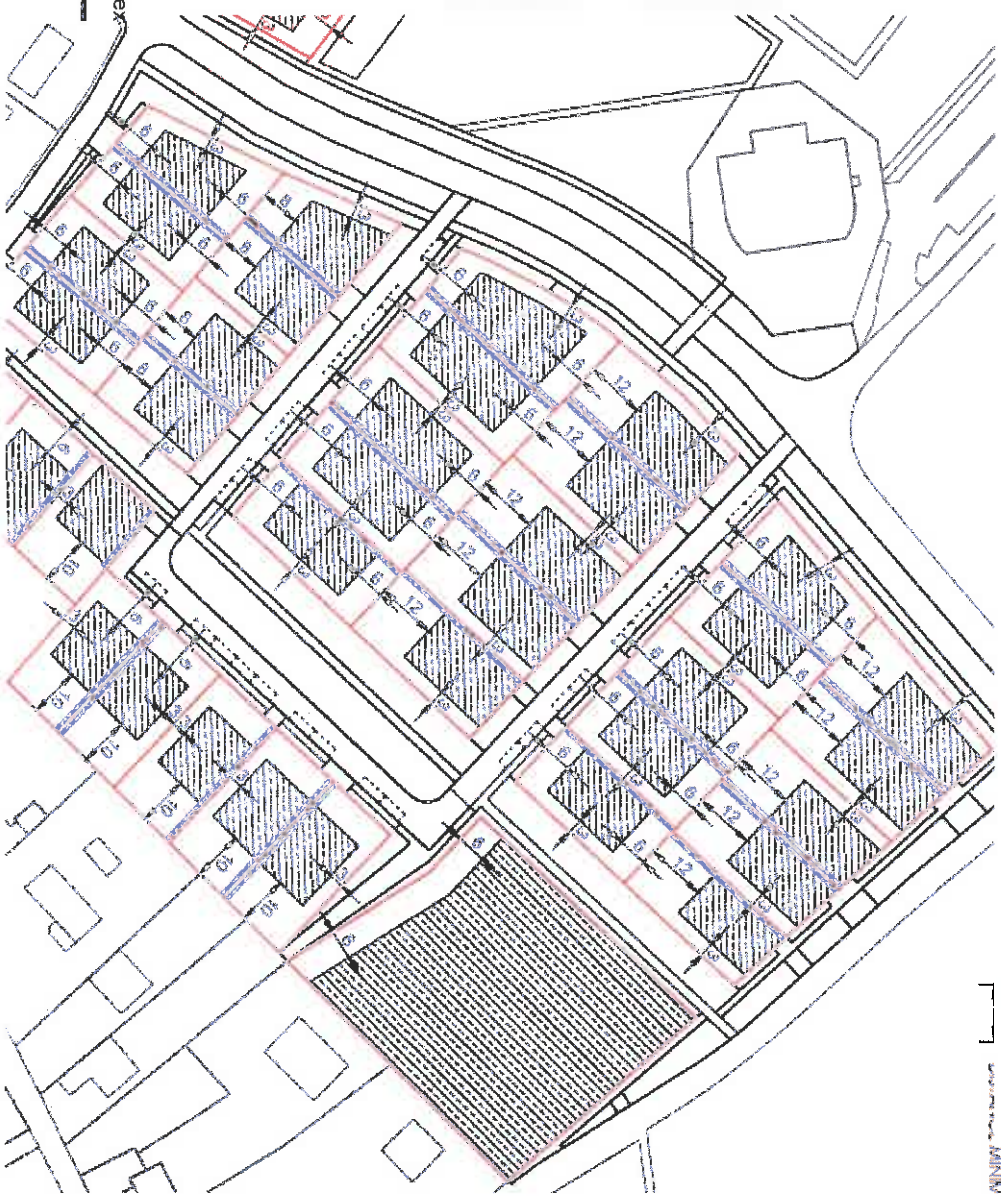


ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (SUITE)

Modalités d'implantation des constructions

- Toutes les constructions s'implantent obligatoirement en mitoyenneté sur une limite latérale par le biais du garage d'un niveau RDC (sauf cas particuliers) afin de dégager des jardins et espaces extérieurs les plus grands et les mieux orientés possible.
- La limite latérale d'implantation de la construction est imposée pour des questions, soit de rapport contrôlé à la rue, soit d'ensoleillement clairement optimal.

Distance minimale d'implantation des constructions en mètre – phase 2



LOGIS - TERR

85, Av. de Fontainebleau
BP 67 PRINGY
77983 S' FARGEAU PONTIERRY Cédex
Tel. : 01 64 09 64 11

Carte Professionnelle n°
445 369 664 RCS Melun
CAJYTON et R.C.P. : LLOYD'S

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

La distance entre une construction principale et une annexe doit être au moins égale à trois mètres (cf PLU).

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- Pour les terrains situés en zone UA :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

- Pour les terrains situés en zone 1AU :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % dans une bande de 25m à compter de l'alignement des voies.

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), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions seront de type R+1 ou R+Combles (voir recommandation ABF).

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 m au faîtage et 7 m à l'égout de toit.

Les constructions établies sur les lots n°20 et 21 de la phase 1 de la ZAC ne pourront pas avoir de baies ou ouvertures en direction des propriétés existantes au Sud-Ouest

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Caractéristiques typologiques des constructions

Les constructions doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale et les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France, notamment en ce qui concerne :

- Les volumes
- La morphologie, la couleur, la pente des toits
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- Le traitement et la coloration des façades

Les maisons de type R+1 devront soigner leur aspect et notamment la proportion hauteur/largeur. Les garages accolés pourront être refusés s'ils ne s'harmonisent pas avec le gabarit général de l'habitation principale pour ce qui est de la hauteur à l'égout du toit et au faîtage.

Recommandations typologiques

La maison individuelle ou les « longères »/maisons groupées sont le type d'édifice requis pour la construction de ces parcelles. Si leur configuration (patio, compact, longère etc..) reste à la discrétion du pétitionnaire, des objectifs concourent à les caractériser :

- **Favoriser l'ensoleillement maximum, en particulier le soleil de l'après midi et du soir pour le salon ;**
- **Favoriser le plus possible l'intimité des espaces extérieurs de la maison (le jardin notamment) ;**
- **Jouer avec le garage et la cour à voiture dont la fonctionnalité maximum sera recherchée.**

Ces trois objectifs déterminent l'implantation et la forme de la maison.

Ordonnancement urbain

Le travail sur les façades et sur les enveloppes doit toujours s'articuler avec les questions liées aux situations urbaines (façade sur rue, sur jardin, façade pignon), sans jamais isoler la question du logement par rapport aux problématiques d'ordonnancement, et aux problématiques bioclimatiques d'orientation solaire (« le dedans par rapport au dehors »).

La dimension et la qualité des ouvertures et des prolongements extérieurs des logements sont à la source de la qualité architecturale.

- Les ordonnances urbaines sur la longueur des rues constituent un cadre important pour le travail architectural à l'échelle de chaque parcelle. Les élévations présentées ici intègrent une faisabilité de principe qui montre, pour l'exemple, des manières de :
- Mesurer les rythmes et cadences des pleins et des vides,
 - Envisager un dessin des clôtures conforme aux principes énoncés au chapitre 3.2.2 clôtures et qui joue son rôle architectural d'articulation avec le bâti,
 - Répondre aux problématiques de coordination des lots voisins (hauteur des clôtures..).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit de 35° ou 45°.

Les baies de toitures inclinées doivent être formée de fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportion plus haute que large, ou de lucarnes (les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites). Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

Matériaux et couleurs

Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, doivent respecter les palettes de nuances du CAUE 77. Le PVC est interdit.

Les murs seront recouverts d'un enduit gratté ton pierre.

Les toitures à pente seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite à petit moule, d'ardoise, de tuile de bois, de pans de zinc ou de matériaux d'aspect identique.

Dans le cas des parcelles en secteur ABF il sera attendu un minimum de 60 tuiles / m² de teinte rouges/vieilles (prescription ABF).

LOGIS - TERR

85, Av. de Fontainebleau

BP 67 PRINGY

77983 St FARGEAU PONTHERRY Cédex

Tel : 01.64.09.64.11

Carte Professionnelle n°

445 359 664 RCS Melun

CAJYON et R.C.P. : LLOYDS

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR (SUITE)

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas pour les éléments ponctuels tels que les vérandas, parties de toiture vitrées, serres...

Les bardages de tôle ou bac acier sont interdits sauf si le parti architectural le justifie.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

L'ensemble de ces règles relatives aux matériaux et couleurs pourra ne pas être appliqué dans les cas suivants :

l'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles, dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés si leurs caissons sont invisibles. Les volets roulants en PVC sont exclus (prescription ABF). Les ouvertures devront être plus hautes que larges (prescription ABF).

Clôtures

Prescriptions

La hauteur totale des clôtures devra être établie à environ 1,70 mètres.

Recommandations

La délimitation de chaque parcelle pourra être précisément constituée par des dispositifs paysagers et/ou construits.

Ces délimitations répondent à un double objectif :

- intégration dans la structure des « enclos » parcellaires délimités par des murets/ murs définis dans le projet urbain,
- définition d'espaces extérieurs clos dédiés à des usages résidentiels privés.

En règle générale, les clôtures et leur ordonnancement (altimétrie, hauteur, rythme) constituent **un élément qualitatif et déterminant du projet architectural**. Qu'elle soit constituée par des murs, des serrureries, du végétal, ou par des constructions, la continuité des registres de RDC sera privilégiée. Les hauteurs des clôtures seront coordonnées à l'ensemble des délimitations, y compris celles des lots mitoyens ou voisins.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR (SUITE)

Sur espace public

Dans tous les cas de figures, **les coffrets électriques seront intégrés de manière qualitative et coordonnée vis-à-vis des dispositifs de clôtures envisagés (muret technique).**

Pour les maisons situées sur la rive Sud des rues, la délimitation de l'espace privé cherche ici :

- à garantir l'intimité des jardins privés ;
- à inscrire la qualité de la clôture dans la matérialité de la construction qu'elle prolonge.

Ainsi, les clôtures auront environ 1.70m de hauteur et pourront être composées par des matériaux bruts qui limitent les vues et qui sont en résonance avec la construction : des murs en pierre banchée ou en béton coulé en place avec finition particulière : lasuré, sablage, grenaillage ou matrice de fond de coffrage spécifique ; des ensembles bois, etc..

La continuité des murs et des socles / soubassements avec les constructions implantées à l'alignement est recherchée, tant du point vu de la nature des finitions que du point de vue des altimétries.

Des grilles en serrurerie à barreaudage vertical en rond, carré ou plat en acier posé sur plots invisibles assureront la prestation des portails et portillons.

Ces clôtures pourront être doublées coté intérieur par des bandes plantées.

LOGIS - TERR
85, Av. de Fontainebleau
BP 67 PRINGY
77983 S' FARGEAU PONTHERRY Cédex
Tél : 01 64 09 64 11
Carte Professionnelle n°
445 39 064 RCS Meulin
CALYDON et R.C.P. : LLOYD'S

Pour les maisons situées sur la rive Nord des rues et sur les jardins humides Nord-Sud, la configuration de jardin de devant à l'opposé des jardins privés arrière conduit à rechercher des clôtures moins opaques.

Ainsi, il est préconisé des grilles en serrurerie à barreaudage vertical en rond, carré ou plat en acier d'une hauteur d'environ 1.70m doublées côté intérieur par des bandes plantées.

Dans le cas des maisons situées sur la rue des Collinettes et la nouvelle venelle Est-Ouest, un mur bahut de 0.60m surmonté d'une grille en serrurerie de hauteur totale 1.70m est préconisé dans la continuité des clôtures existantes.

Pour les clôtures sur le chemin des Meuniers, sur le jardin humide du terrain de sport et sur la nouvelle sente du bourg, la délimitation cherche à préserver l'intimité des jardins privés et les vues sur les cours de stationnement.

Ainsi, les clôtures auront environ 1.70m de hauteur et seront composées par des matériaux bruts qui limitent les vues et qui sont en résonance avec la construction : des murs en pierre banchée ou en béton coulé en place avec finition particulière : lasuré, sablage, grenaillage ou matrice de fond de coffrage spécifique ; des ensembles bois, etc...

Ces clôtures pourront être doublées coté intérieur par des bandes plantées.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR (SUITE)**Enmitoyenneté**

Il n'est pas nécessaire de doubler les dispositifs séparatifs de part et d'autre des limites mitoyennes. Le plan de localisation des clôtures précise également les clôtures existantes.

Clôtures en limites latérales

Les limites mitoyennes pourront être constituées, du côté de la cour de stationnement, par des murs (béton ou avec une prestation en accord avec celle des murs du projet) sur une distance d'au moins 11m en partant de la rue pour délimiter la cour et intégrer le garage.

Le segment situé au-delà de 11m pourra être constitué par des clôtures en bois (véritables clôtures bois ou ganivelles) doublées d'une bande plantée (vivaces ou haies). Ces bandes plantées ne pourront en aucun cas être monospécifiques.

Clôtures de fonds de parcelle

Les clôtures de fonds de parcelles pourront être de hauteur d'environ 1.70m. Elles pourront être constituées si possible par des clôtures en bois (véritables clôtures bois ou ganivelles) doublées de haies (grillage soudés vert toléré). Ces haies ne pourront en aucun cas être monospécifiques.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Deux places doivent-être aménagées sur les parcelles privatives, dont une couverte. Les dispositifs d'accès aux parcelles, et d'implantation visent à favoriser l'usage quotidien du stationnement résidentiel privé.



ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Un arbre de haute tige devra-être planté par parcelle terrain (prescription ABF).

Plantation en limite sur rue : haies lisières arbustives

Ces lisières doivent dans la mesure du possible être constituées de végétaux d'essences locales qui compléteront les bandes plantées de vivaces sur rue. Les haies monospécifiques et notamment les thuyas sont pros crits. Une plantation arbustive dense et régulière est recommandée afin de garantir un effet de structure continue sur l'ensemble du linéaire de la parcelle en accompagnement de la clôture.

Privilégier les essences typiques des haies champêtres, issues du cortège local et aux bonnes capacités de brise-vent tels :

- charme (carpinus betulus),
- aubépine (crataegus monogyna),
- nerprun (rhamnus frangula, cathartica, ...),
- viorne (viburnum tinus, lantana, opulus, ...),
- noisetier (coryllus avellana),
- troëne (ligustrum vulgare, ibota, ...),
- amélanchier,
- cornouillier, fusains, ...

Plantation en limite mitoyenne latérale de parcelle : lisière mixte et épaisse

Ces mitoyennetés ont un rôle essentiel dans le maillage et les continuités écologiques. Les haies monospécifiques et notamment les thuyas sont pros crits. Les essences locales précitées sont recommandées - sans caractère restrictif.

Ces lisières assurent le rôle de corridors écologiques Nord/Sud et permettent de ménager l'intimité des jardins privés mitoyens. Il est recommandé d'inclure dans la constitution de ces haies arbustives des arbres de moyen développement tels :

- merisier (prunus avium),
- érable champêtre (acer campestris),
- frêne, noyer,
- ou tout arbre fruitier.

ARTICLE 14 - REGLEMENTATION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Le cahier des charges de cessions de terrain (CCCT) de chaque parcelle autorise les constructions jusqu'à **200 m² de SDP maximum.**

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sauf pour les annexes, les constructions doivent être équipées de fourreaux(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présente sur le territoire (fibre optique, adsl...).

LOGIS - TERRA

88, Av. de Fontainebleau
BP 67 PRINGY
77983 S' FARGEAU PONTHERRY Cédex
Tél : 01 84 09 64 11

Carte Professionnelle n°
445 359 664 RCS Melun

PTZ

Vernou-La Celle sur Seine est une commune située en **zone B1**

Exonération de la PFAC

La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif ne peut-être exigible au sein de la ZAC, la réalisation de l'ensemble des réseaux étant à la charge de l'aménageur.

Exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement (5%)

Aménagement 77 prend à sa charge l'ensemble de la réalisation des espaces publics de la ZAC. De fait la part communale de la Taxe d'Aménagement n'est pas exigible après des acquéreurs.

Frais de notaire réduits

Les lots 1 à 21 et 30 à 35 bénéficient de droits de mutation à titre onéreux réduits à un taux de **0,715%**.
(Les lots 12 à 15 sont dans un régime mixte. CF tableau frais de notaire).

Parcelles entièrement viabilisées et raccordement au réseau de **GAZ**.

Spécificités de la **ZAC** des Collinettes

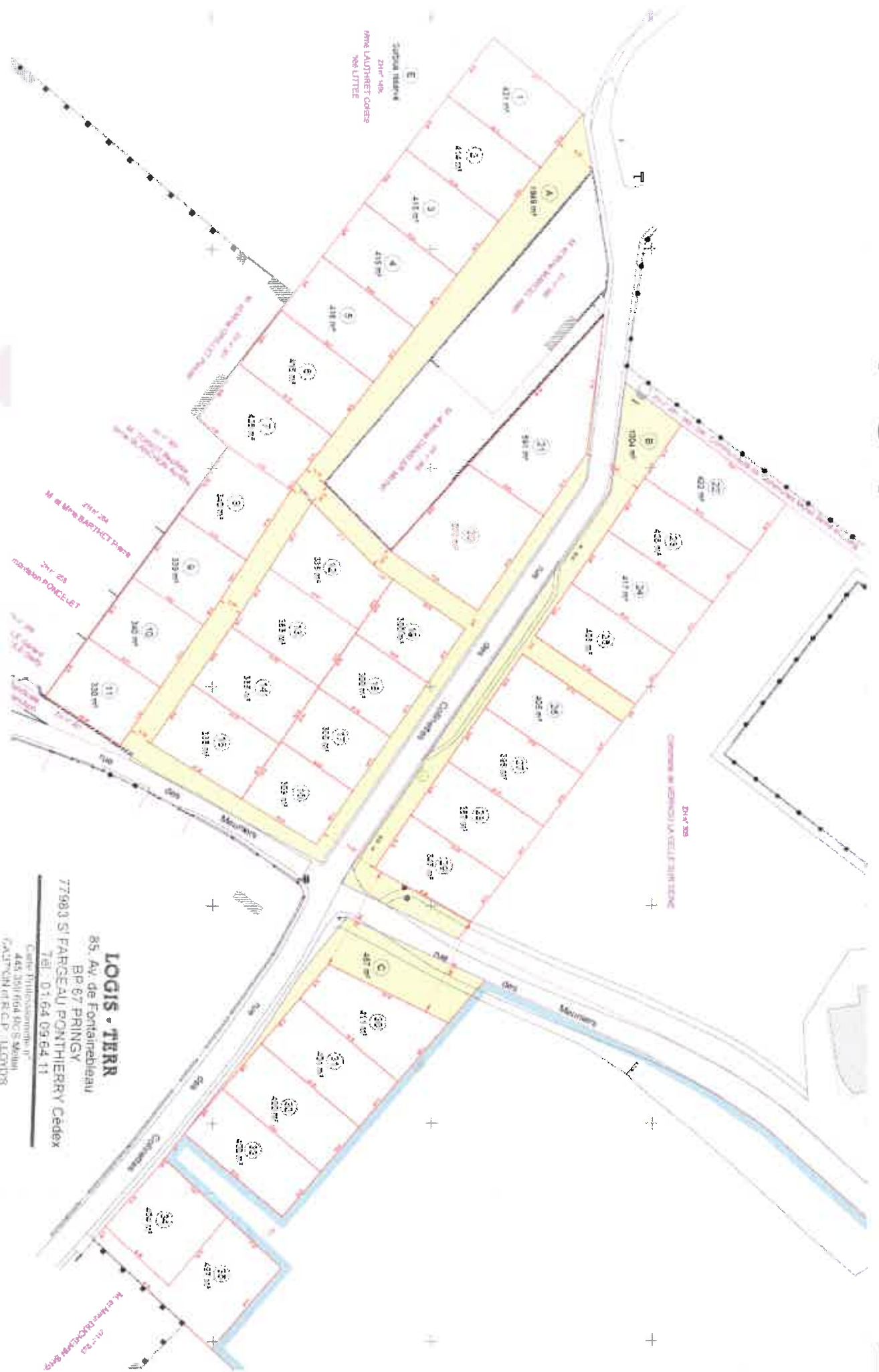
LOGIS - TERR

85, Av. de Fontainebleau
BP 67 PRINGY

77983 ST FARGEAU PONTTHIERRY Cédex
Tél : 01.64.09.64.11

Carte Professionnelle n°
445 359 664 RCS Meulin
CAJUTON et R.C.P. : LLOYD'S

Plan de découpage parcellaire



LOGIS - TERR

85, Av. de Fontainebleau

BP 87 PRINGY

77903 ST FARGEAU PONTHERRY Cedex

Tel : 01 64 09 64 11

Carte Préfectorale n°

465 201/104 DCS-Montreuil

CAUTION DE R.C.P. / ELIGIBLES

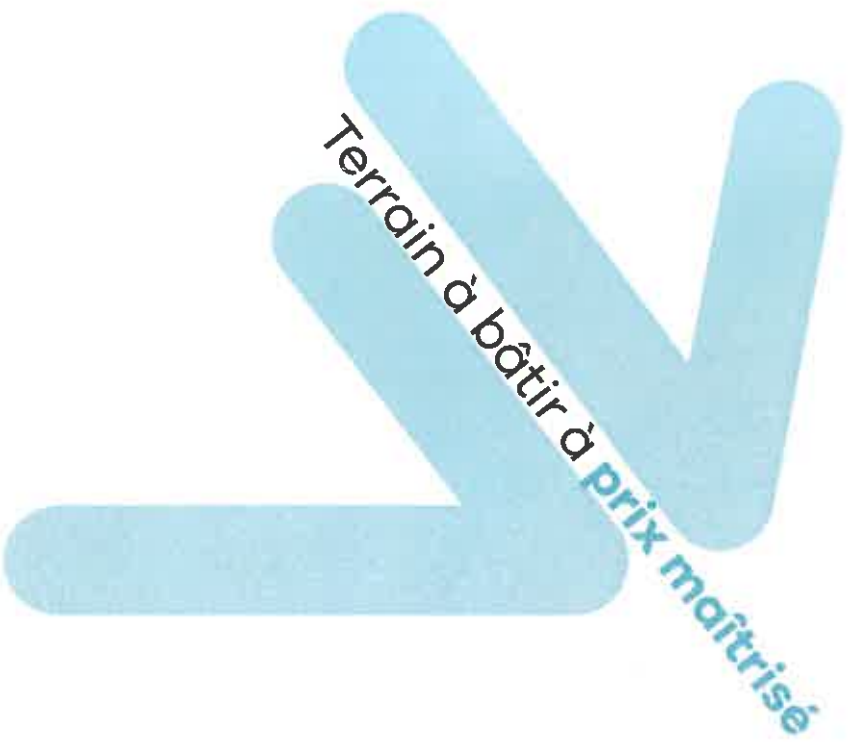
L'ensemble de ces prix sont susceptibles d'évoluer

LOGIS - TERR

85, Av. de Fontainebleau
 BP 67 PRINGY
 / 983 S' FARGEAU PONTIERRY Cédex
 Tél : 01.64.09.64.11
 Carte Professionnelle n°
 445 359 564 RCS Melun
 CALYTON et R.C.P. : LLOYDS

DMTO - Droit de mutation à titre onéreux

N° LOT	Surface	Longueur de la Façade	PRIX TTC au 01/09/2019	DMTO sur prix au 01/09/2019
LOT 1	431 m²	15,5 m	88 000 €	629 €
LOT 2	414 m²	15,5 m	88 000 €	629 €
LOT 3	415 m²	15,5 m	90 000 €	644 €
LOT 4	415 m²	15,5 m	90 000 €	644 €
LOT 5	416 m²	15,5 m	89 000 €	636 €
LOT 6	415 m²	15,5 m	89 000 €	636 €
LOT 7	428 m²	13,3 m	90 000 €	644 €
LOT 8	340 m²	19,0 m	75 000 €	536 €
LOT 9	339 m²	17,8 m	75 000 €	536 €
LOT 10	340 m²	17,2 m	75 000 €	536 €
LOT 11	330 m²	16,1 m	75 000 €	536 €
LOT 12	388 m²	17,9 m	88 000 €	927 €
LOT 13	388 m²	15,9 m	85 000 €	1 087 €
LOT 14	385 m²	15,9 m	85 000 €	1 129 €
LOT 15	385 m²	16,5 m	88 000 €	1 209 €
LOT 16	309 m²	14,9 m	70 000 €	501 €
LOT 17	300 m²	15 m	70 000 €	501 €
LOT 18	300 m²	15 m	70 000 €	501 €
LOT 19	300 m²	15 m	70 000 €	501 €
LOT 20	589 m²	26,4 m	95 000 €	679 €
LOT 21	591 m²	17,2 m	95 000 €	679 €
LOT 22	422 m²	14,8 m	93 000 €	4 734 €
LOT 23	425 m²	14,6 m	91 000 €	4 632 €
LOT 24	417 m²	14,6 m	91 000 €	4 632 €
LOT 25	408 m²	14,6 m	92 000 €	4 683 €
LOT 26	405 m²	14,9 m	91 000 €	4 632 €
LOT 27	396 m²	14,9 m	89 000 €	4 530 €
LOT 28	387 m²	14,9 m	89 000 €	4 530 €
LOT 29	347 m²	14,8 m	75 000 €	3 818 €
LOT 30	411 m²	10,2 m	87 000 €	622 €
LOT 31	401 m²	13,6 m	89 000 €	636 €
LOT 32	400 m²	13,6 m	89 000 €	636 €
LOT 33	400 m²	13,6 m	92 000 €	658 €
LOT 34	404 m²	18,2 m	92 000 €	658 €
LOT 35	497 m²	-	95 000 €	679 €



9 lots de la ZAC sont consacrés à l'**accession à prix maîtrisé**.

Ces lots viennent apporter une mixité au projet.

Leurs prix est de 70 000 euros ou 75 000 euros TTC en fonction de la surface du lot.

Les lots concernés sont **les lots 8-9-10-11-16-17-18-19-29**.

LOGIS - TERR

85, Av. de Fontainebleau

BP 67 PRINGY

77983 S' FARGEAU PONTIHERRY Cédex

Tél : 01 64 09 64 11

Carte Professionnelle n°

445 359 664 RCS Melun

CAUTION et R.C.P. : LLOYD'S