



LEX-AE  UO

DOMAINE DE LA CROISSETTE

Dossier de Permis d'Aménager

COMMUNE DE GRILLON

Jun 2024

P. 1

Notice de présentation

Jun 2024

Préambule

L'opération d'aménagement « Domaine de la Croisette » prévoit la création de 15 lots à bâtir, soit 15 logements et 3450 m² de surface plancher au total.

Elle est réalisée par, Lex Aequo Aménagement, représentée par M. Dabbene et M. Reynier.

La parcelle support de l'opération est cadastrée AC 103 et 104. Sa contenance cadastrale est de 10 385 m² dont 10 353 m² seront alloués à l'aménagement.

I. Situation

A. Situation géographique

Le tènement se situe sur la commune de Grillon (84600). Cette commune de près de 1 800 habitants (INSEE 2015) se situe dans le département du Vaucluse, au cœur de la Provence. Ce village où il fait bon vivre comporte toutes les senteurs et la beauté de la Provence.

La future résidence de terrains à bâtir se situe à 500 m du centre-village historique et dans le lieu-dit « La Croisette ».

La parcelle est actuellement un terrain libre de toute construction et très arborée.

Le site présente un dénivelé inférieur à 2% en moyenne.



Commune de Grillon – « Domaine de la Croisette »

PA 1-2

Notice de présentation

B. Situation urbanistique

La commune est soumise au RNU. La parcelle est située dans l'enveloppe urbaine et donc dans une partie urbanisée du village.

C. Localisation des réseaux et équipements publics

Les réseaux d'électricité, de télécom, d'eaux usées et d'eau potable sont présents au droit de la parcelle sur le chemin de Visan.



Les eaux pluviales de la voirie seront déversées dans une grille de récupération d'eaux pluviales et rejetées dans 6 noues paysagères d'infiltration dont 3 seront équipées de puits perdus favorisant une infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Les règles du RNU et du règlement s'appliqueront donc au périmètre du lotissement.

PA 2

PA 2

Notice de présentation

II. Présentation du projet

Le terrain - actuellement traité en prairie et très arboré - est enclavé dans une zone urbanisée. Il constitue donc un réel enjeu pour la commune.

La résidence de terrains à bâtir offrira un petit programme de 15 lots de maisons individuelles.

L'accès se fera à l'Est par le chemin de Visan.

La résidence de terrains à bâtir sera desservie par une voirie en enrobé à sens unique.

Des noues paysagères permettront de créer des interfaces végétalisées, de limiter l'imperméabilisation des sols et seront gage de qualité vis-à-vis de la résidence projetée.

La végétalisation déjà fortement présente sur le terrain sera conservée dès que cela est possible. En effet, le découpage des lots a été réalisé en se basant sur les haies et les arbres présents. Ainsi, ils seront conservés (cf PA4) et mis en valeur.

Les murets en pierres sèches ainsi que la végétation le long des deux voies qui jouxtent le terrain seront

également conservés afin de valoriser ce patrimoine bâti et cette nature déjà présente. Cette adaptation et cette conservation des attributs du terrain permettront l'intégration du projet dans le paysage proche et lointain. Ils contribueront également à créer un véritable havre de paix pour les nouveaux résidents.

Le plan d'organisation général a été imaginé autour d'un aménagement qualitatif, paysagé et de gestion des eaux de pluie, favorisant ainsi la biodiversité (insectes, petites faunes, flore...) et l'environnement.

Les lots disposeront de superficie allant de 423 m² à 926 m².

La conception du projet a été menée en concertation avec les différentes administrations et collectivités concernées.

PA 2

P. 5

Notice de présentation

A. Accès – voirie – circulation

L'accès se fera par la façade Nord-Est du terrain, grâce à une voirie en enrobé en sens unique de 4,50 m de largeur.

B. Stationnements

Le projet prévoit la réalisation par l'aménageur de 11 places de stationnement visiteur en enrobé.

L'emplacement de ces places est précisé sur le plan de composition (PA4).

De plus chaque lot bénéficiera de deux places de stationnement privatives, par lot (dans l'accès au lot, et à charge acquéreur).

Notice de présentation

C. Collecte des déchets

La collecte des déchets sera conforme aux prescriptions du service gestionnaire.

D. Répartition de la surface plancher

Conformément aux dispositions introduites par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), le coefficient d'occupation du sol (COS) a été supprimé.

Par conséquent, la surface de plancher maximale autorisée sera de 3450 m². Elle est répartie dans le règlement joint (PA10).

E. Clôtures

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 2 m au moins des limites du terrain).

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m et se déclineront comme suit :

- Le long de la voie interne :
 - un grillage ou dispositif à claire-voie permettant l'écoulement de l'eau pouvant être doublé d'une haie vive (à charge acquéreur).

En limites séparatives et entre les lots :

- Soit une haie champêtre
- Soit un grillage rigide avec ou sans muret. Le muret ne devra pas dépasser 0,60m. Les murs au-delà de 0,60m sont interdits.
- Les lots 1, 2, 8, 9, 10 et 13 auront une obligation de maintenir les haies existantes. Celle-ci constitueront des clôtures végétales mitoyennes.
- Le long des voies publiques :
 - Les lots devront obligatoirement conserver les haies, arbres et murets de pierres sèches existants.

PA 2

Notice de présentation

F. Végétalisation de la résidence

Le RNU n'impose pas de surface de pleine terre.

Lex Aequo Aménagement met un point d'honneur à végétaliser ses résidences. La conservation de la végétation existante en est la preuve. Aucun arbre ne sera enlevé si cela n'est pas nécessaire. Les futurs résidents auront le choix de conserver les arbres sur leurs parcelles. L'aménageur n'enlèvera les arbres qu'après l'implantation des maisons lors du dépôt du permis de construire afin, encore une fois, de favoriser la conservation de la végétation existante. Les modalités d'enlèvement des arbres seront mentionnées dans l'acte de vente et dépendront de l'implantation des constructions lors du dépôt du permis de construire. En effet, cette initiative a pour but de maintenir le plus possible la végétation existante et offrir la possibilité aux futurs résidents de ne pas partir avec un terrain nu mais au contraire déjà arboré et végétalisé.

G. Implantation et aspects des constructions

Le règlement est établi sur la base du règlement du RNU en vigueur sur la commune à la date de délivrance du permis d'aménager dont certaines règles sont modifiées ou complétées afin de restreindre et réglementer les possibilités de construction à l'intérieur de chaque lot.



PA 8

Introduction

Jun 2024

Situation : Le lotissement « Domaine de la Croisette » est situé sur la commune de Grillon, sur les parcelles cadastrées section AC 103 et 104 dont l'accès s'effectue par le chemin de Visan.

Description : Le présent dossier prévoit 15 lots de terrains à bâtir.

Les lots sont destinés à la construction de maisons individuelles à usage d'habitation.

Enoncé des travaux :

Les travaux seront réalisés dans les dispositions définies par le présent règlement et conformément aux prescriptions des différents services permettant les branchements en limite de lots.

L'implantation des réseaux devra être exécutée par des entreprises agréées et approuvée dans leur définition auprès des services techniques des différentes administrations concernées tout en respectant les règles définies dans le présent règlement.

Le lotisseur s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après et figurant aux plans ci-annexés pour assurer la viabilité du lotissement « Domaine de la Croisette », et ce, dès la notification qui lui sera faite de l'approbation du présent lotissement.

Sont annexés au présent dossier les plans suivants :

- PA8 : Plan des Travaux : Voiries et réseaux

Il est ici précisé que les plans des travaux sont considérés comme des études d'Avant-Projet, ils n'ont donc pas valeur de plans d'exécution ni de plans de récolement.

Le tracé des réseaux et des voiries ainsi que leurs caractéristiques seront définis pendant l'étude technique du projet, l'implantation définie sur le plan est indicative.





PA 8

P. 9

Programme des travaux

Jun 2024

I. Voirie

A. Dimensionnement de la voirie

La voirie du lotissement, en enrobé, sera à sens unique sur une largeur de 4.50 m.

Le cheminement piéton le long de cette voirie, de 1.00m de large, sera franchissable.

B. Constitution des chaussées

La voirie et les places de stationnement en enrobé:

Les structures de voirie à mettre en œuvre seront définies précisément lors des études d'exécution.

A ce jour et d'après les connaissances du site disponibles, les structures et matériaux suivants pourront être mis en œuvre pour la bande de roulement et la partie piétonne franchissable :

- Enrobé sur une épaisseur de 5 cm.
- Couche de réglages en GNT 0/31.5 sur une épaisseur de 7 cm,
- Couche de forme en GNT 0/80 sur une épaisseur allant de 35 à 50 cm,
- Géotextile anti-contaminant sur le fond de forme.

C. Les bordures

Pose de bordures A2 pour l'entrée des lots.

Pose d'amorces de clôtures en bordure voirie / lots.

PA 8

Programme des travaux

II. Adduction en eau potable

A. Généralités - raccordement

Les travaux seront exécutés par le soin d'une entreprise de travaux public agréée.

L'alimentation générale du lotissement en eau potable se fera à partir de piquages sur la canalisation existante sur le chemin de Visan.

Les branchements des lots se feront individuellement par une conduite en PEHD 24/32 sous fourreau, à partir de la canalisation existante.



En règle générale, les canalisations sont établies à une profondeur dites « hors gel » supposant :

- Fouilles en tranchées;
- Fourniture et pose des conduites avec tous les accessoires de pose, raccordements, branchements;
- Grillage avertisseur;
- Essais;
- Remblaiement en sable jusqu'à 0.10m au-dessus des conduites;
- Evacuation des matériaux en excédent;

Ces travaux seront réalisés conformément à d'éventuelles prescriptions des services instructeurs du Permis d'Aménager.

PA 8

Programme des travaux Juin 2024

B. Défense incendie

Deux poteaux incendie sont présents à moins de 150 m des lots soit :

- Au Nord-Est pour les lots 1-9-10 et 11 (max 130 m entre le PI et le lot 9)
- Au Sud-Est pour les lots 2 à 8 et les lots 12-13-14-15 (max 145 m entre le PI et le lot 2).

III. Assainissement

A. Eaux usées

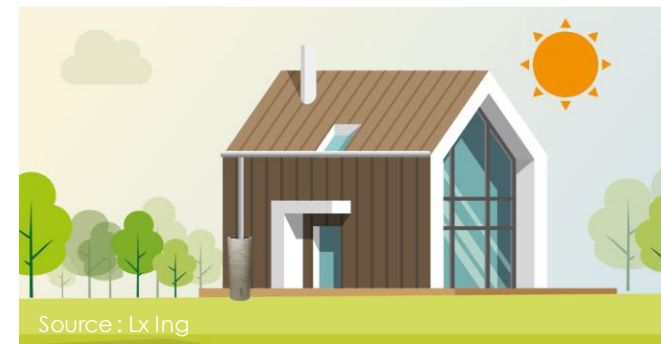
Le réseau principal sera composé d'une canalisation PVC Ø 200, avec des regards de visite (Ø1000).

Les lots 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 et 15 devront être équipés de pompes individuelles de relevage à charge acquéreur tandis que les Lots 1, 2, 3, 4, 9, 10 et 11 seront raccordés gravitairement au réseau principal par une canalisation PVC Ø125. Des regards de branchement seront mis en place sur chaque lot.

Le raccordement général sera effectué dans les règles de l'art et l'ensemble des eaux récoltées sera dirigé vers le réseau d'assainissement communale existant Chemin de Visan.

B. Eaux pluviales

Chacune des parcelles recevra un récupérateur d'eau de pluie de toiture afin d'utiliser cette ressource naturelle. Ces récupérateurs seront équipés d'une surverse dans un puits perdu (ouvrage réalisé par le futur résident, à charge acquéreurs).



Programme des travaux

Les eaux pluviales de la voirie seront déversées dans 2 grilles de récupération d'eaux pluviales et rejetées dans 6 noues paysagères d'infiltration dont 3 seront équipées de puits perdus favorisant une infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

- 6 noues
- 3 puits perdus de 3 m³ chacun
- 2 grilles de récupération



Ces travaux seront réalisés conformément à d'éventuelles prescriptions des services instructeurs du Permis d'Aménager.

Commune de Grillon – « Domaine de la Croisette »

PA 8

Programme des travaux

IV. Desserte téléphonique

A. Généralités

Le réseau et son tracé respecteront les prescriptions des services techniques de la direction des télécommunications, Orange service des lignes.

L'alimentation de la zone se fera en souterrain. L'endroit de ce raccordement est à valider avec Orange service des lignes.

B. Caractéristiques techniques du réseau de branchement

- Fouilles en tranchées et pose de janolènes pour le réseau principal (2 fourreaux diam. 41.4/45) et les branchements individuels (2 fourreaux diam. 25/28).
- Chambres de tirage L2C
- Tabouret de raccordement L0C

V. Alimentation en énergie

A. Électricité

Le réseau et son tracé respecteront les prescriptions des services techniques de la direction des services ENEDIS.

Programme des travaux

VI. Aménagements particuliers

A. Espaces verts :

1. Conservation haies et arbres existants

Les limites entre les lots 13-8, 8-9, 9-10 et 1-2 bénéficieront d'une clôture végétalisée déjà présente. L'entretien de ces haies sera à la charge des lots concernés car l'axe des arbres constituera la limite séparative entre les lots. Cette clôture sera donc mitoyenne.

Les lots 2 à 15 devront également conserver les haies et arbres existants le long des deux axes routiers communaux.

Le lot 1 ne bénéficie pas de haie existante le long du chemin de Visan.



PA 8

PA 8

Programme des travaux

B. Travaux particuliers

1. Conservation et restauration des murets en pierres sèches

L'aménageur restaurera les murets en pierres sèches des lots 1 à 4 et 6 à 11, si cela est nécessaire. Les futurs résidents devront ensuite les conserver, les entretenir afin de préserver ce patrimoine bâti, reflet du savoir-faire d'antan.

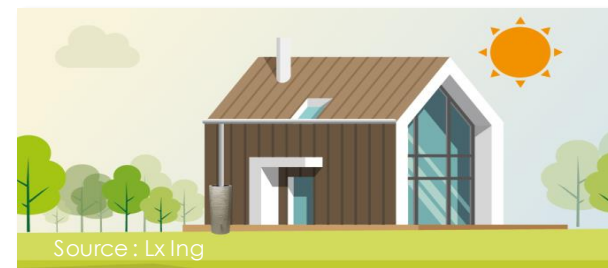


2. Le sac de chantier (chantier propre)

Un emplacement dédié durant le déroulement du chantier permettra de stoker et de trier les déchets liés à l'aménagement et aux différents chantiers de construction.

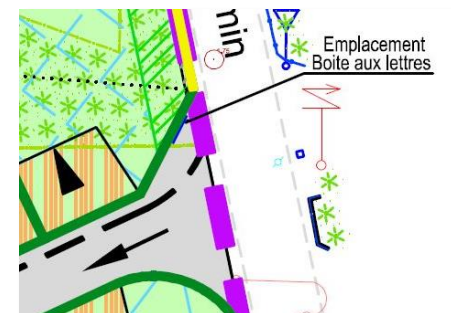
3. Le récupérateur d'eau de pluie

L'ensemble des parcelles devra être équipé de récupérateurs des eaux de pluie provenant des toitures (à charge acquéreur).



4. Boîtes aux lettres

Une boîte aux lettres collective sera positionnée à l'entrée du lotissement.



Préambule

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur de l'opération. Il complète le RNU afin de réglementer les possibilités de construction à l'intérieur de chaque lot.

Ces règles restrictives s'imposeront donc à chaque acquéreur de lot en complément des règles du RNU qui s'appliquent lot par lot.

Le terrain support de l'opération est situé en zone urbanisée du RNU.

Il est ici rappelé l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme qui prévoit la cristallisation des règles d'urbanisme durant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux de viabilité du lotissement et l'article L.442-9 du même code qui indique que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement (éventuellement modifiées à la majorité de l'article L442-10) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Le présent document comprend l'ensemble des règles qui seront applicables au lotissement.

Le présent règlement comprend ainsi :

- les articles du RNU,
- les compléments au RNU (encadré)

PA 10

PA 10

Article 1 – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

La résidence sera destinée à recevoir des constructions à destination d'habitation.

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions ne pourront pas excéder un niveau sur RDC avec une maximum de 8 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations est limitée à 4 m au point le plus haut de la construction

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Les constructions devront s'implanter conformément à l'article R. 111-16 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m mesuré au bord du bassin à compter de l'alignement des voies publiques existantes.

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Implantation par rapport aux limites séparatives

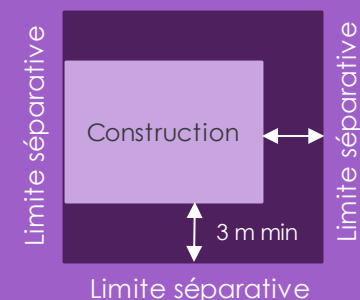
Les constructions devront s'implanter conformément à l'article R. 111-17 du Code de l'Urbanisme :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Ainsi les constructions pourront s'implanter par rapport :

- aux limites séparatives internes et hors résidence :
 - Soit en limite
 - Soit à $H/2$ avec un minimum 3 m par rapport aux limites

Les piscines s'implanteront à minimum 2 m de toutes limites.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions devront s'implanter conformément à l'article R. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Non règlementé

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Emprise au sol

Non réglementée

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspects généraux

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : architecture néo-classique, haciendas,...). L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert sont interdits.

L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit s'intégrer harmonieusement avec les constructions avoisinantes.

Néanmoins et conformément à l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme, et précisé par l'article R. 111-23 du même code. Les dispositifs, matériaux et procédés concernés, qui permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre seront autorisés.

Mouvements de sol, talus et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

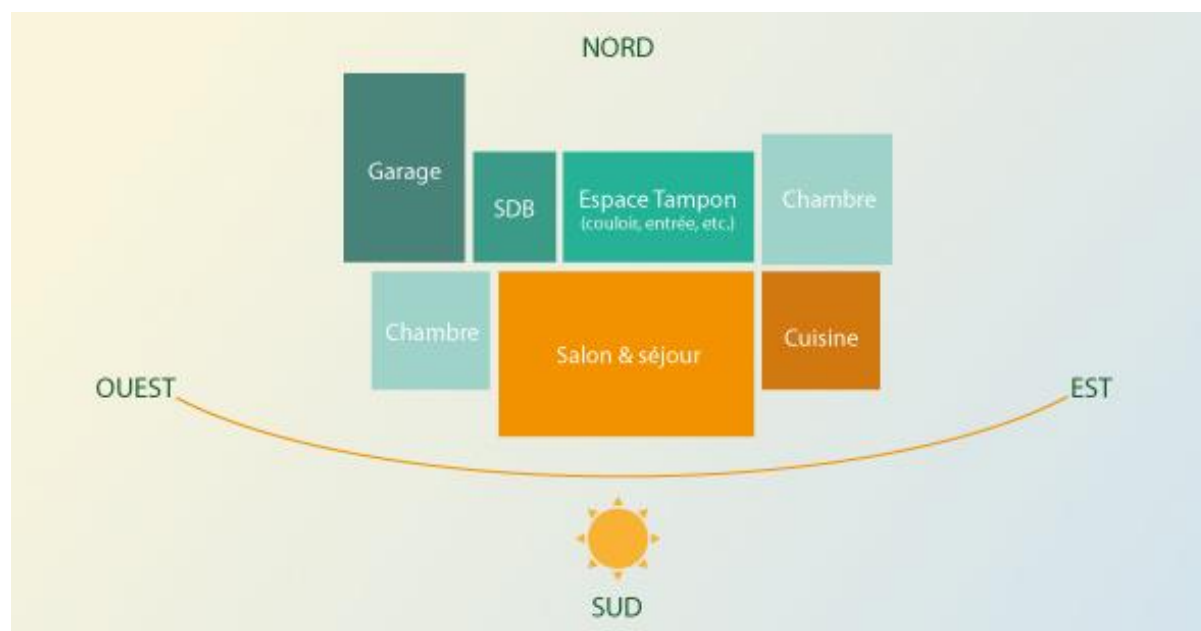
PA 10

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Les constructions devront s'adapter harmonieusement dans le paysage et respecter le positionnement bioclimatique des pièces.

Le bien-être des futurs résidents étant essentiel, les bâtiments devront être conçus afin d'offrir un confort été comme hiver.

Le schéma ci-dessous apporte les principes de base d'une construction bioclimatique permettant de garantir cette douceur de vie au quotidien.



PA 10

PA 10

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Clôtures

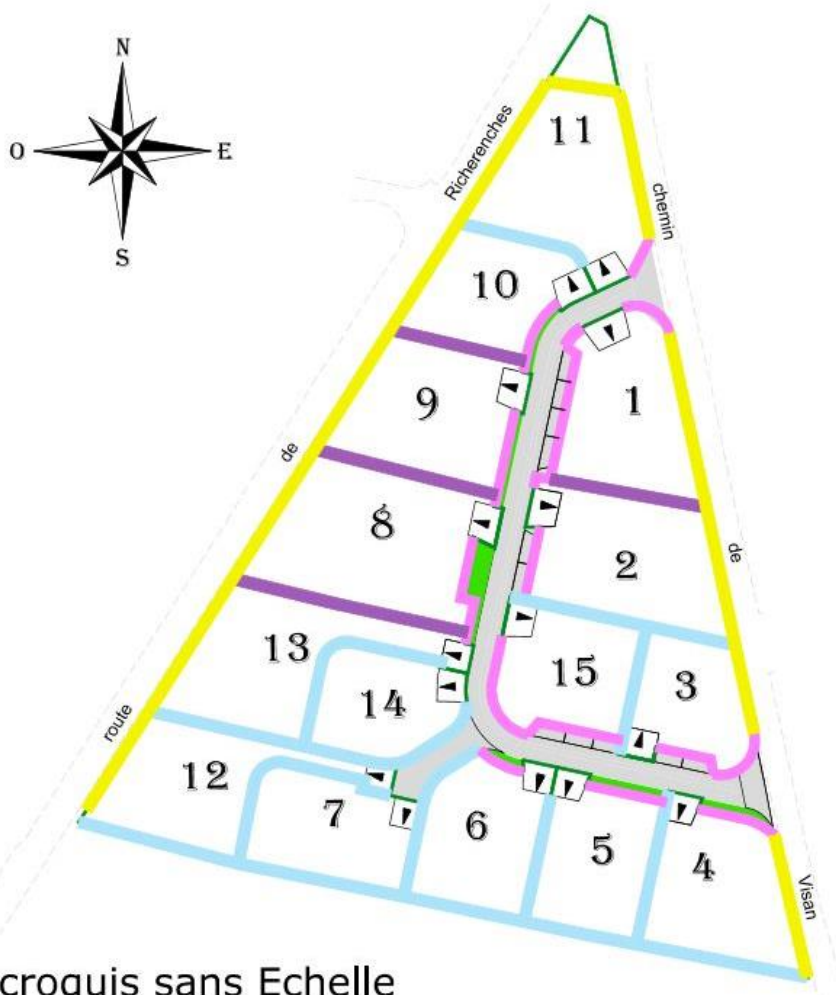
Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 2 m au moins des limites du terrain).

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m et se déclineront comme suit :

- Le long de la voie interne :
 - Un grillage ou dispositif à claire-voie permettant l'écoulement de l'eau pouvant être doublé d'une haie vive, à charge acquéreur.
- En limites séparatives et entre les lots :
 - Soit une haie champêtre
 - Soit un grillage rigide avec ou sans muret. Le muret ne devra pas dépasser 0,60m. Les murs au-delà de 0,60m sont interdits.
 - Les lots 2, 8, 9, 10 et 13 auront une obligation de maintenir les haies existantes. Celle-ci constitueront des clôtures végétales mitoyennes.
 - Le lot 1 devra conserver le muret existant mais ne bénéficie pas de haie existante le long du chemin de Visan.
 - Les lots 1 à 15 devront également conserver les haies et les murets existants le long des voies publiques.

PA 10

croquis sans Echelle



- Soit une haie champêtre
- Soit un grillage rigide avec ou sans muret. Le muret ne devra pas dépasser 0,60m. Les murs au-delà de 0,60m sont interdits.

- Un grillage ou dispositif à claire-voie permettant l'écoulement de l'eau pouvant être doublé d'une haie vive, à charge acquéreur.

- Les lots 1, 2, 8, 9, 10 et 13 auront une obligation de maintenir les haies existantes. Celle-ci constitueront des clôtures végétales mitoyennes.

- Les lots 1 à 15 devront également conserver les haies et les murets existants le long des voies publiques.

- **Le lot 1 devra conserver le muret existant.**

PA 10

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires pourront s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.

Paraboles :

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près de la cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur :

Pour les nouvelles constructions, les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins, ...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

PA 10

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Locaux annexes, extensions

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec le même aspect que ceux du bâtiment ou à défaut avec un aspect à dominante naturelle (bois, pierre, ...)

Menuiseries

La couleur des menuiseries extérieures (portes, fenêtres, portes fenêtres et portes de garages) sera de teinte gris clair (RAL 7035).

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois et quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente sera comprise entre 28% et 35% avec un faîtage réalisée de façon à favoriser l'implantation de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas.

Type de couverture

Lorsque les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être d'aspect terre cuite et de couleur rouge ou paille.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas règlementées. Toutefois les couleurs vives, la couleur blanche, la couleur noire et les couleurs primaires sont interdites.

Pour les architectures d'expression contemporaine :

- Les toitures en tôle seront de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre,...)
- De plus quelle que soit la nature de la couverture, les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Enduits

Les enduits devront respecter par leur couleurs les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux.

La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. Seuls les enduits de finition fines sont autorisés : gratté fin, gratté moyen, taloché.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

PA 10

Article 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

Stationnement

Les lots bénéficieront d'une aire de stationnement non close, à l'entrée des lots (à charge acquéreur), permettant le stationnement de deux véhicules dont les dimensions seront de :

- 6,00 x 5,00 m pour les lots 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11 et 15
- 5,00 x 5,00 m pour les lots 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14

Répartition de la Surface plancher

La surface plancher totale est de 3 450 m² et sera répartie comme telle :

Lot 1 : 250 m ²	Lot 2 : 300 m ²	Lot 3 : 200 m ²	Lot 4 : 200 m ²
Lot 5 : 200 m ²	Lot 6 : 200 m ²	Lot 7 : 200 m ²	Lot 8 : 300 m ²
Lot 9 : 250 m ²	Lot 10 : 200 m ²	Lot 11 : 250 m ²	Lot 12 : 250 m ²
Lot 13 : 250 m ²	Lot 14 : 200 m ²	Lot 15 : 200 m ²	

PA 10

Article 3 – Équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques

Accès :

La résidence est desservie par deux voies publiques. L'accès se fera à l'Est par le chemin de Visan.

Voirie :

La voirie interne de 4,50 m de largeur sera en sens unique et bénéficiera d'une entrée et d'une sortie présentant des bateaux d'accès de 17 m permettant un accès et une sortie à la résidence sécurisé et bien visible.

Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les constructions se raccorderont sur le réseau d'eau potable en limite de lot.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents et du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement sera interdit.

Les constructions se raccorderont sur le réseau d'eaux Usées en limite de lot.

Les lots 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14 et 15 devront être équipés de pompes individuelles de relevage à charge acquéreur tandis que les Lots 1, 2, 3, 4, 9, 10 et 11 seront raccordés gravitairement au réseau principal. Le raccordement général sera effectué dans les règles de l'art et l'ensemble des eaux récoltées sera dirigé vers le réseau d'assainissement communale existant Chemin de Visan.

PA 10

Article 3 – Équipement et réseaux

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagement et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Chaque lot devra être équipé :

- D'un récupérateur d'eaux pluviales de toiture à charge acquéreur.
- D'un puits perdu à charge acquéreur.

Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique. Sur fonds privés, les réseaux l'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enfouis.

Tout aménagement devra prévoir les installations permettant au réseau public de la fibre numérique.

Les constructions se raccorderont sur les réseaux électrique, téléphonique et autres en limite de lot.

Palette minérale lot individuel

« Mon toit, mon projet »



**TOITURE TUILES CANALES OU ROMANES ASPECT
VIEUX TOIT**



TOITURE VÉGÉTALISÉE

« Mon toit, mon projet »

PA 10

TRAME VÉGÉTALE – EXEMPLES D'ESSENCES D'ARBRES À HAUTE TIGE



Photo : Photopoesie

FRÊNE



Photo : Térésa Grau Ros

HÊTRE



Photo : WJ Postma

MERISIER



Photo : Dominique Guyot

OLIVIER

TRAME VÉGÉTALE – EXEMPLES D'ESSENCES POUR UNE HAIE CHAMPÊTRE



Photo : Daniel Jolivet

AUBÉPINE



Photo : Colin

SAULE MARSULT



Photo : Olive Titus

NOISETIER POURPRE



Photo : Berzou

PRUNELIER

Association syndicale

ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUÉREURS DE LOTS

(Conformément à l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme)

DÉSIGNATION DU LOTISSEUR :

Lex Aequo

SITUATION DU LOTISSEMENT :

Nom : « Domaine de la Croisette » - Commune : Grillon

Parcelle cadastrale : AC 103 et 104

Nous soussignés, Gaël DABBENE et Hugo REYNIER, représentants de la Société Lex Aequo, lotisseurs du Lotissement « Domaine de la Croisette » sur la commune de Grillon, nous engageons à constituer une association syndicale des acquéreurs des lots de ce futur lotissement « à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. »

Fait à Saint Marcel-lès-Valence, le 1^{er} juillet 2022



PA 12

Annexe

Une croix est présente au Nord du tènement. Elle sera restaurée et mise en valeur.

En effet, bien que ne faisant pas partie du périmètre de l'opération, cette ouvrage est présent sur la parcelle initiale. Dans une volonté de conserver et restaurer le patrimoine existant, Lex Aequo Aménagement souhaite faire le nécessaire pour rendre son éclat d'antan à cette croix.

Pour cela, l'aménageur s'est rapproché du diocèse et mènera cette restauration en étroite collaboration avec celui-ci.



Commune de Grillon – « Domaine de la Croisette »

Annexe