

Commune de Cresserons (14)

Quartier Ouest

Permis d'Aménager 03

Aménageur

CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT

2bis, Boulevard Georges Pompidou

14000 CAEN

Tel : 02.31.38.94.94



Concepteur

Paysagistes concepteurs - Urbanistes

Vert-Latitude

39, avenue du six juin - 14000 CAEN

76, rue d'Alleray - 75015 PARIS

Tel : 02.31.26.94.68



BET VRD

SODEREF INGENIERIE

Route de Saint-Pierre-sur-Dives

14370 MOULT

Tel : 02.31.23.70.96



BET Environnement

ALCEA

Le Haut des Landes

14310 LANDES-SUR-AJON

Tel : 02.31.97.10.97



PA10 - règlement écrit

Version 1 - première diffusion dépôt PA

2 août 2019

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
Article 1 : Objet et champ d'application du règlement	2
Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots	2
Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots	3
Article 4 : Affectation des lots et macrolots :	4
Article 5 : Opération située dans le périmètre de protection d'un monument historique :	4
CHAPITRE 2 : RÈGLES D'URBANISME	4
Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	4
Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	4
Article AU.3 : Accès et voiries	4
Article AU.4 : Desserte par les réseaux	4
Article AU.5 : Caractéristiques des terrains	5
Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article AU.9 : Emprise au sol	6
Article AU.10 : Hauteur des constructions	6
Article AU.11 : Aspect extérieur	6
Article AU.12 : Stationnement	10
Article AU.13 : Espaces libres et plantations	11
Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol	13
Article AU.15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	13
Article AU.16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	13
Article 1AU.15 : Servitudes, obligations et informations	13
A	14
Article 1AU.16 : Prescriptions environnementales	14

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Objet et champ d'application du règlement

Les règles d'urbanisme s'éteindront au terme de 10 ans, dans les conditions fixées par l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein de l'aménagement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Zonage de l'opération au Plan local d'urbanisme :

L'ensemble des lots de l'opération se situent en zone **1AUa** du PLU.

En l'application de l'article L442-7, ce règlement doit être porté à connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les aménageurs originaires que par les détenteurs successifs.

Il est complété par un Plan de Composition (**PA04**) et un plan de Règlement Graphique (**PA09-10**).

Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots

Les surfaces portées au Plan de Composition (**PA04**) sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage contradictoire du périmètre du lotissement et bornage des lots par un géomètre-expert.

L'opération globale fait l'objet du dépôt de trois permis d'aménager sur une surface totale d'opération d'environ 7,45 hectares.

Le plan de composition de l'ensemble de l'opération fait apparaître :

- 93 lots libres destinés à l'accueil de logements individuels (lot n° 1 à 93).
- 11 macrolots destinés à l'accueil de programmes de logements intermédiaires (maisons en bande, maisons de ville, etc...) (lot A à K).

	Permis d'aménager n°1	Permis d'aménager n°2	Permis d'aménager n°3	Total	%
Lots libres (logements individuels)	29 (71%)	38 (81%)	26 (79%)	93 lots	78 %
Nombre de logements intermédiaires minimum (macrolots)	12 (29%)	9 (19%)	6 (19%)	27 logements minimum (23%)	22 %
Totaux	41	47	32	120 logements minimum	100 %

Le nombre de logements intermédiaires sera au minimum de 20% du nombre total de logements sur l'ensemble des trois permis d'aménager.

Parmi ces logements intermédiaires, un minimum de 20% sera de type T3.

Le nombre de logements aidés (logement locatif social, accession sociale à la propriété, logement conventionné privé...) sera au minimum de 10% du nombre total de logements.

Ces logements seront réalisés au sein des logements intermédiaires.

- À noter que le PLU précise que : *"cet objectif [de 10% de logements aidés] pourra être réévalué et/ou abandonné, au moment de l'autorisation d'urbanisme, en fonction de la politique de dotation et d'agrément en matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS)".*

Le pourcentage de logements individuels (lots libres) ne dépassera pas, dans tous les cas, 80 % du nombre total de logements sur l'opération globale constituée des trois permis d'aménager.

L'aménageur veillera au respect des règles ci-dessus, de la densité minimum de l'opération et des règles de mixité au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des dépôts de demandes de permis de construire.

À noter que les CERFA de demandes des présents Permis d'Aménager font figurer, en complément, un nombre maximum de lots qui prend en compte la création d'éventuels lots créés par subdivision.

Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition (**PA04**) de l'opération.

Regroupement de lots/macrolots :

Le regroupement de plusieurs lots et/ou macrolots est autorisé sous autorisation expresse de l'aménageur à joindre à la demande de permis de construire. Cette autorisation précisera alors le nombre de logements créés sur les lots ainsi regroupés.

En cas de regroupement de plusieurs lots ou macrolots,

- Les prescriptions règlementaires (côtes de recul, règles d'implantation, servitudes diverses, etc...) précisées au Règlement Graphique (**PA09-10**) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés. Ces règles disparaîtront en revanche sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement.
- Les zones constructibles des lots ainsi regroupés se rejoindront ainsi pour ne former qu'une zone constructible unique.
- Seule une entrée charretière (selon la définition de l'article AU.12 suivant) s'imposera sur le lot libre ainsi obtenu à choisir selon les possibilités d'accès offertes au Règlement Graphique (**PA09-10**). En cas de regroupement de macrolots, la position des accès reste indicative et leur nombre fonction du nombre de logements.

Subdivision de lots/macrolots :

Les lots et macrolots pourront faire l'objet de subdivisions avec accord expresse de l'aménageur, à joindre au permis de construire, avec création éventuelle de voies et accès suivant la configuration des lieux (longueur de façade, mobilier urbain, ouvrages techniques, noues etc.), sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront produire de nouveaux lots à bâtir ou résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement. La réalisation des branchements complémentaires se fera aux frais, et sous la responsabilité de l'acquéreur.

L'aménageur veillera au respect des règles de densité et de mixité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

Article 4 : Affectation des lots et macrolots :

L'ensemble de l'opération est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage de services (y compris professions libérales) et de bureaux sont admises à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, circulation automobile abusive, etc...) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Il devra également être prévu sur les lots concernés le nombre de places de stationnement nécessaire à l'exercice de cette activité.

Article 5 : Opération située dans le périmètre de protection d'un monument historique :

Néant.

CHAPITRE 2 : RÈGLES D'URBANISME

Le présent règlement est organisé selon les articles du règlement de la zone **1AUa** du P.L.U.

Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de complément au PLU.

Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur :

Les garages automobiles et sous-sols sont interdits sur les macrolots A, B, C et D.

Pour l'ensemble des autres lots et macrolots :

- Les garages automobiles en sous-sol et les rampes automobiles d'accès sous-sol sont interdits.
- Les éventuels autres sous-sols, réalisés par les acquéreurs, le seront sous leur responsabilité en tenant compte des risques naturels, en particulier des risques de remontée de nappe phréatique.

Article AU.3 : Accès et voiries

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur : Cf. article AU.12 ci-dessous au présent règlement et Cf. le Plan de Composition (**PA04**) et plan de Règlement Graphique (**PA09-10**) de l'opération.

Article AU.4 : Desserte par les réseaux

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur :

Chaque lot et macrolot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à toute entreprise qui serait chargée de l'entretien de ce réseau, sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

4.1. Toutes les constructions devront être raccordées par les acquéreurs aux différentes attentes de réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, télécom) réalisées par l'aménageur en se conformant aux directives techniques des services gestionnaires.

L'ensemble des taxes, frais de raccordement, de pose de compteurs et de mise en service de ces réseaux sont supportés par les acquéreurs.

Les frais de raccordement des ouvrages de branchement à la construction sont à la charge des acquéreurs.

Chaque acquéreur sera tenu de vérifier l'altimétrie et la position des ouvrages de branchement en vue du raccordement à ses frais de sa construction à ces différents réseaux.

La pose des éventuelles antennes de télévision est à la charge des acquéreurs.

4.2 L'installation de bonbonnes de gaz à l'air libre est interdite.

4.3 Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur gèrera ses eaux pluviales sur son lot, y compris les eaux pluviales collectées sur ses places de stationnement non closes.

L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial.

En dérogation aux principes précédents, pour des raisons techniques, et sous accord expresse de l'aménageur, la gestion des eaux pluviales de certains lots ou macrolots pourra être assurée sur les espaces communs du lotissement, le dispositif pluvial définitif à retenir étant celui figurant dans le dossier loi sur l'eau de l'opération.

À noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit harmonieusement intégrée sur le terrain ou dans la construction.

4.4. La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service.

Toutefois, chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle une aire de stockage de ses conteneurs.



Photo référence :

Quartier du Mont Gripon à Pont-l'Évêque.

Illustration donnée à titre d'exemple.

Article AU.5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces portées au Plan de Composition (**PA04**) sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots par un géomètre-expert.

Trois types de zones constructibles sont définies et dessinées au plan du Règlement graphique (**PA09-10**):

- **La zone d'implantation d'une façade** (partielle ou totale) de la construction principale, qui a pour objectif de structurer les rues et ruelles de l'opération. **Un minimum de 5m de façade** doit y être implanté ; Cette zone pourra également accueillir des annexes.
- **La zone constructible principale** qui permet d'accueillir toutes constructions, qu'il s'agisse de la construction principale ou d'annexes;
- **La zone constructible secondaire** qui pourra recevoir uniquement les annexes accolées ou non à la construction principale.

Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU est complété par les dispositions suivantes :

Les constructions sont implantées conformément aux prescriptions du Règlement Graphique (**PA09-10**). Chaque acquéreur se reportera aux indications portées à ce plan **PA09-10** qui définit des dispositions spécifiques à l'opération, justifiées par une composition urbaine particulière en particulier sur les macrolots.

Les implantations figurant au plan des hypothèses d'implantations (**PA09-10**) sont données à titre purement indicatif (simulation d'implantation).

Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU est complété par les dispositions suivantes :

Les constructions sont implantées conformément aux prescriptions du Règlement Graphique (**PA09-10**) dans le respect des dispositions de l'article 1AU.7 du PLU.

- Il sera notamment possible d'implanter des constructions en limite séparative de propriété aux endroits où le Règlement Graphique (**PA09-10**) l'autorise dans le respect des dispositions de l'article 1AU.7 du PLU.

Chaque acquéreur se reportera donc aux indications portées au Règlement Graphique (**PA09-10**) qui définit des dispositions spécifiques à l'opération, justifiées par une composition urbaine particulière, notamment les trois types de zones constructibles (Cf Article AU.5 ci-dessus) et une obligation d'implantation en limite.

Les hypothèses d'implantations des constructions figurant au plan des hypothèses d'implantations (**PA09-10**) sont données à titre purement indicatif (simulation d'implantation).

Pour les annexes, Cf Article AU.11.7.

Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de complément au PLU.

Article AU.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU.10 : Hauteur des constructions

Le PLU est complété par les dispositions suivantes :

Les annexes, dépendance ou abris de jardin ne pourront dépasser 3,20 mètres maximum de haut à l'égout du toit et, le cas échéant, 6 mètres maximum au faîtage.

Article AU.11 : Aspect extérieur

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur les dispositions suivantes devront être respectées :

11.1 Disposition générale et harmonie du quartier

- La volumétrie simple, la compacité de formes, les proportions harmonieuses seront préférées aux effets architecturaux complexes et artificiels. Une architecture sobre est attendue, dénuée de tout pastiche, calepinage complexe ; une limitation des éléments de décors, de teintes, etc... permettra une insertion et une intégration paysagère et urbaine de qualité.
- Les formes de bâtiment en rond, avec des angles complexes, ou polymorphes sont interdites.
- Les nouvelles constructions s'implanteront de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière (éclairage naturel optimal), de l'énergie solaire, de manière à favoriser l'emploi des énergies renouvelables et dans le but d'un confort thermique optimal.

11.2 Les matériaux et ouvertures

- Les matériaux "pastiche" sont interdits.
- Les effets d'enduits et de traits de scie sont interdits sauf ceux précisés à l'article 11.3 ci-dessous.
- Les bardages bois sont autorisés. Le bardage en pin doit être peint.
- **Les garages, les abris de jardins et les annexes, s'ils sont détachés de la construction principal seront obligatoirement traités en bardage bois suivant les critères établis ci-dessus.**
- Les carports sont acceptés uniquement en bois ou en métal.
- Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés.
- **Les types d'ouverture*, par leur taille, leur forme, leur dimension, seront limitées à cing (5) par construction (hors porte(s) de garage et ouverture(s) en toiture).**
NB : Cela ne concerne pas le nombre total d'ouvertures qui n'est, lui, pas limité.
- Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.
- Les fenêtres ovales ou en losange sont interdites.
- Tous les autres types d'ouvertures en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type "Velux", etc...).
- Les façades végétalisées sont autorisées.

11.3 Les couleurs

- La couleur blanc pur est interdite pour les façades.
 - Le noir est autorisé pour les façades en bardages bois.
 - Lorsqu'il y a différentes couleurs d'enduit de façade, les teintes sont limitées à deux teintes d'enduit par construction. Un second enduit est autorisé lorsqu'il y a un décroché de volume*. De même, un second enduit de teinte foncée en rez-de-chaussée est admis lorsqu'il y a dissociation avec l'étage.
 - Une troisième couleur est autorisée pour les huisseries.
 - La couleur des huisseries sera la même pour l'ensemble des huisseries de la construction (fenêtre, porte, porte de garage, etc... hors ouverture de type « Velux »).
 - Les huisseries pourront être blanches.
- **Décroché de volume** : dans le présent règlement, un décroché de volume est caractérisé par une rupture de linéarité de façade de plus de 0.50 m de profondeur.

11.4 Toitures

Pour les lots 1 à 17, 28 à 30, 73 à 77, 83 à 85 et 93 et pour les macrolots A et B situés en frange de village :

Les toits à deux pans principaux sont obligatoires pour la construction principale ; toute autre forme de toit (plat, à quatre pans, monopente, arrondi, etc...) est interdite.

Sur ces lots, les annexes, dépendances, abris de jardin, garages, accolés ou non à la construction principale, pourront avoir une autre forme de toit.

Pour les autres lots et macrolots :

Les toits autorisés pour la construction principale et ses annexes, celliers et garages **accolés ou non à la construction principale** sont :

- Les toits à double pente.
- Les toits plats.
- Les toits monopente.
- Les toits à simple courbure.

Pour tous les lots et macrolots :

Les toits interdits pour toutes constructions sont :

- Les toits à quatre pans.
- Les toits présentant des croupes*.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont les suivants :

- Tuiles plates de teinte naturelle.
- Ardoise naturelle ou synthétique et de petite taille.
- Bac acier à nervures fines.
- Zinc de toutes teintes.
- Toiture végétalisée.
- Toiture en bois.
- Toiture minéralisée (toiture terrasse recouverte de gravier par exemple).

• **Croupe** : versant de toit qui réunit les deux pans principaux d'un toit.

11.5 Façades

Pas de complément au PLU

11.6 Clôture, portail et portillon

- Les seuils des clôtures, portails et portillons devront être réalisés ou mis en place de façon qu'en aucun cas, ils ne se situent en-dessous du niveau des voies, trottoirs et espaces communs. Le dessin d'élévation du portail, des portillons et des murets de soutènement devra être fourni dans le dossier de demande de permis de construire.
- Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestres pourront être ouverts sur les espaces communs de l'opération, depuis les lots.
- Les portails et portillons devront ouvrir vers l'intérieur du lot.
- Toutes les clôtures, portails et portillons sont à la charge de l'acquéreur.

Sont autorisés, les portails et portillons :

- D'une hauteur totale comprise entre 1,20 et 1,50 mètres.
- De matériaux de coloris foncés, ou soutenus, ou de mêmes coloris que les huisseries de la construction principale (sauf si les huisseries sont blanches) ou en bois de teinte naturelle.
- La couleur blanc pur est interdite sur les portails et portillons.
- Les portails ajourés, à bardage ou claire-voie vertical ou horizontal.

- Les portails droits, simples et sans ajout d'éléments décoratifs superflus, d'aspect simple et cohérent avec le portail et/ou la construction principale.

Sont interdits les portails, clôtures et portillons pastiches.

Sur le règlement graphique (PA09-10), sont définies et implantées les limites suivantes :

Clôture de type 1 : sur toutes les limites de lots ou macrolots donnant sur les espaces communs du lotissement et comme indiqué au plan de règlement graphique (PA09-10) :

La clôture est obligatoire, implantée sur la limite de lot et sera composée obligatoirement :

- D'un muret bas d'une hauteur totale hors-sol de 60 cm par rapport au niveau fini des espaces communs.
Ce muret sera en pierre ou en maçonnerie enduite d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen, avec une arase obligatoirement horizontale et redans de 20cm maximum si nécessaire. Il sera surmonté d'une tablette monopente orientée vers l'intérieur du lot.
Ce muret pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie de teinte foncée ou soutenue, ou de même coloris que les huisseries de la construction principale (sauf si les huisseries sont blanches) ou de bois de teinte naturelle.
- La hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1.50 mètres hors-sol.
- Pour l'intégration des coffrets techniques et boîtes aux lettres, le muret pourra avoir en un seul endroit une hauteur hors-sol de 1.50 m (maximum) sur une longueur 1.20 mètres (maximum).
- Le muret pourra présenter des piliers de part d'autre d'un éventuel portillon. Ces piliers auront le même aspect que le muret.
- Ce muret bas sera obligatoirement doublé d'une haie taillée d'une hauteur maximum de 1.50 mètres et plantée à 0.50 mètres de l'arrière de ce muret bas (Cf. article AU.13 du présent règlement pour la composition indicative des haies).

- NB : Sur les macrolots, la position des clôtures de type 1 en façade sur rue est indicative au plan Règlement Graphique (PA09-10). Ces clôtures seront implantées définitivement une fois la position des accès figée.

Clôture de type 2 : sur les limites donnant sur le chemin du tour de village et sur d'autres limites en bordure d'espace commun et comme indiqué au plan de règlement graphique (PA09-10) :

La clôture est obligatoire, implantée sur la limite de lot et sera composée obligatoirement :

- D'une haie taillée à 1.50 mètres de hauteur maximum et plantée à 0.50 mètres de la limite de propriété (Cf article AU.13 pour la composition indicative des haies).
- D'un grillage simple torsion galvanisé tendu sur poteaux bois ou métalliques obligatoirement implanté à l'arrière de la haie
- Le grillage sera de teinte galvanisée ; aucune autre teinte admise.
- La hauteur hors-sol définitive du grillage et de ses poteaux sera de 1,5 mètres maximum.
- Dans le cas où une construction est bâtie en limite séparative, un mur peut se substituer à la clôture ci-dessus dans le prolongement de la partie bâtie en limite. Ce prolongement pourra avoir lieu sur toute la limite y compris le long de l'emplacement des entrées charretières.

Ce mur sera enduit des deux faces d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen et d'une hauteur de maximum 1.50m.

En limites séparatives entre lots créés dans le cadre de l'opération :

- La clôture sera en grillage simple torsion galvanisé tendu sur poteaux bois ou métalliques
- Le grillage sera de teinte galvanisée ; aucune autre teinte n'est admise.
- La hauteur hors-sol définitive du grillage et de ses poteaux sera de 1,50 mètres maximum.
- Ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie taillée à 1,50 mètres de hauteur maximum et plantée à 0.5 mètre de la limite (Cf article AU.13 pour la composition des haies).

- Dans le cas où une construction est bâtie en limite séparative, un mur peut se substituer à la clôture ci-dessus dans le prolongement de la partie bâtie en limite. Ce prolongement pourra avoir lieu sur toute la limite y compris le long de l'emplacement des entrées charretières. Ce mur sera enduit des deux faces d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la pierre de Caen et d'une hauteur maximum de 1.50m.

L'ensemble des clôtures, portail et portillons sera à la charge exclusive de l'acquéreur.

Les ouvrages techniques (coffrets ERDF et autres coffrets de comptage aériens, boîtes aux lettres, numéros, etc..) seront soigneusement et obligatoirement intégrés dans la clôture. Il est également vivement recommandé d'y intégrer les équipements de type sonnette, vidéophone et numéro de rue.

Les portails seront implantés à l'arrière de l'entrée charretière (Cf article AU.12 du présent règlement).

11.7 Annexes

Les annexes, dont les abris de jardin, ne pourront dépasser 3,20 mètres maximum de haut à l'égout du toit et 6,00 mètres maximum au faitage.

Les abris de jardins :

Les abris de jardin pourront être implantés sur toute la parcelle, dans le respect des articles 1AU.6 et 1AU.7 du PLU.

Dans le cas où l'abri de jardin ne serait pas accolé ou intégré au bâti principal, ou à une annexe, cet abri de jardin devra obligatoirement être implanté en limite de propriété ou en léger recul (Cf. PLU) dans le respect des articles 1AU.6 et 1AU.7 du PLU ; Il devra par ailleurs être implanté à l'arrière de la construction principale de manière à être le moins visible possible depuis la voie d'accès à la parcelle.

Les annexes autres que les abris de jardin :

Les annexes (dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, etc.), peuvent être :

- soit associées à la construction principale par un dispositif du type pergolas, auvent, porche, etc...
- soit dissociées de la construction principale.

Et implantées dans les trois types de zones constructibles définies à l'article AU.5 ci-dessus, conformément au Règlement Graphique (**PA09-10**).

Article AU.12 : Stationnement

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

Les règles de stationnement ci-dessous s'imposent pour les logements autres que les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les lots libres

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au Règlement Graphique (**PA09-10**) sous forme d'une **entrée charretière*** non close (libre de toute clôture sur rue) et destinée à accueillir au minimum deux véhicules par logement créé.

Les entrées charretières seront implantées tel qu'indiquées au Règlement Graphique (**PA09-10**).

En cas de muret latéral (type clôture n°1) imposé sur le côté de l'entrée charretière, lorsque la longueur de la façade le permet, l'emplacement de cette entrée charretière pourra glisser en façade de 50cm maximum par rapport à la position indiquée au plan.

Cela est par exemple le cas sur les lots : n°43, n°44, n°55, etc...

Cette entrée charretière aura pour dimensions :

- Une largeur sur rue de 5,00 mètres hors tout (poteau, murets latéraux, etc...). Cette largeur utile pourra intégrer cependant l'épaisseur d'éventuels coffrets ERDF ou autre coffret.

- Une profondeur de 5,00 mètres minimum.

Cette entrée charretière* sera libre d'accès depuis la voie d'accès, non close sur la façade. Elle sera aménagée et revêtue, le tout à la charge de l'acquéreur, en enrobé, pavés, dallage enherbé, gravillon renforcé ou tout autre matériaux non pulvérulent ; les matériaux perméables et infiltrants seront privilégiés.

Ces zones seront inconstructibles.

En cas de subdivision d'un lot qui génère la réalisation d'entrées charretières supplémentaires à celles indiquées dans le Règlement Graphique (**PA09-10**), ces entrées charretières seront séparées entre elles d'une distance d'un minimum de 1,00 mètre (un mètre).

Pour les macrolots

La position des accès des macrolots (lots A à K) est indicative aux plans et sera fonction des projets de construction sur ces macrolots. Le choix définitif tiendra cependant compte de la position définitive des ouvrages de branchement sur ces lots.

La position des clôtures de type clôture¹ est ainsi indicative au plan PA09-10. Ces clôtures seront implantées définitivement une fois la position des accès figée.

Concernant le stationnement des deux roues non motorisés, à noter que le PLU précise à l'article 12.2 :

« Des aires de stationnement sécurisées pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements, et pour les bâtiments à usage tertiaire. ».

- **Entrée charretière** : Espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé.

Article AU.13 : Espaces libres et plantations

Le PLU précise notamment :

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre, au moins, par tranche de 300 m² de terrain.

En complément aux règles du P.L.U. en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

Les lots et macrolots comprendront un espace végétalisé d'une superficie au moins égale à 30% de leur superficie totale.

- La quantification de ces espaces ne comprend pas :
 - o Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non).
 - o Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou pas).
- La quantification de ces espaces comprend :
 - o Les cheminements piétons.
 - o Les aires de jeux.
 - o Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, noues, arbres,...).
 - o Les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Pour les haies accompagnant les clôtures (type 1, type 2 et séparatives) :

- La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite.
- Le Thuya et les résineux d'une manière générale, le Laurier palme et le Bambou sont interdits pour la création des haies.

Clôture de type 2 :

Les haies intégrées à ces clôtures seront des **haies champêtres basses taillées** et devront être composées exclusivement de minimum 5 essences parmi les suivantes : (nom latin)

- Acer campestre
- Amelanchier ovalis
- Carpinus betulus
- Cornus sanguinea
- Corylus avelana
- Crataegus monogyna et laevigata
- Euonymus europaeus
- Eleagnus umbellata
- Ilex aquifolium (P)
- Lonicera xylosoteum
- Salix caprea
- Viburnum tinus
- Viburnum lantana

Clôture de type 1 et séparative :

Les haies intégrées à ces clôtures seront :

. des **haies fleuries arbustive** de petit à moyen développement et devront être composées exclusivement de 5 essences parmi les suivantes :
(nom latin)

- Abelia grandiflora
- Céanothe
- Choysia ternata
- Deutzia x kalmiiiflora
- Fusain, Euonymus fortunei
- Lavatera olbia 'Rosea
- Leycesteria formosa
- Lonicera fragrantissima
- Ligustrum vulgare
- Osmanthus x burkwoodi (P)
- Ribes sanguineum
- Rosa
- Spiree japonica
- Spiree vanhoutei
- Philadelphus coronarius
- Viburnum bodanentse

. ou des **haies de grimpantes sur grillage** composées des essences parmi les suivantes :
(nom latin)

- Clematis alpina
- Lonicera periclymenum
- Vitis vinifera
- Hedera helix

Les arbres de moyenne ou basse tiges, plantés dans les jardins privés, seront choisis en tenant compte de leur développement et à l'ombre portée qu'ils produiront à terme. Les arbres fruitiers seront privilégiés.

Les haies et plantations seront soigneusement entretenues par les acquéreurs des lots.

Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Les surfaces de plancher maximales par permis d'aménager sont les suivantes :

Permis d'aménager n°1	Permis d'aménager n°2	Permis d'aménager n°3
Surface de plancher maximale = 9.000 m²	Surface de plancher maximale = 9.000 m²	Surface de plancher maximale = 9.000 m²

La répartition de la surface de plancher entre les lots, sur chaque permis d'aménager, sera réalisée par l'aménageur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Article 1AU.15 : Servitudes, obligations et informations

Servitude équipements publics et réseaux :

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics à l'alimentation générale du lotissement.

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à toute personne ou entreprise qui serait chargée de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

Les acquéreurs des lots souffriront notamment de l'implantation dans l'opération, et éventuellement à proximité de leur parcelle, d'un ou plusieurs postes de transformation électrique et d'un ou plusieurs containers poubelles enterrés.

Obligation de retrait de portail :

Les lots et macrolots sont grevés d'une servitude de retrait de portail véhicule comme indiqué à l'article AU.12 ci-dessus, dans le but d'améliorer et faciliter l'accès et le stationnement sur chaque parcelle.

Obligation de plantation sur les lots et macrolots :

Les lots et macrolots comprendront un espace végétalisé d'une superficie au moins égale à 30% de leur superficie totale, conformément à l'article AU.13 ci-dessus.

Obligation de maintien d'une haie sur le lot n°18 :

L'acquéreur du lot n°18 a l'obligation de maintenir et entretenir la haie existante au fond du lot, en limite avec le chemin de la haie pendue.

Obligation de se clore en fond de lot sur les lots n°38, 39, 40 et 41 :

Les acquéreurs des lots 38, 39, 40 et 41 ont l'obligation de se clore en fond de lot en limite avec la parcelle riveraine cadastrée section A n°725.

Obligation de réalisation de clôtures :

L'article 11.6 ci-dessus et la plan PA09-10 précisent les linéaires de clôtures et les types de clôture imposés sur les lots et macrolots.

Talus sur les lots :

Suite aux travaux de voirie, des talus de rattrapage du terrain naturel peuvent apparaître sur les lots et macrolots en bordure des voiries et des espaces communs réalisés. Les acquéreurs supporteront la présence de ces éventuels talus.

Environnement du lotissement :

Les acquéreurs souffriront comme servitude de l'existence de différentes activités agricoles (fermes, passage d'engins agricoles, élevages, moutons, agriculture...) existantes ou pouvant être créées, à proximité immédiate de l'opération.

En particulier l'ensemble des acquéreurs souffriront de l'existence et de l'éventuel maintien dans le temps de hangars agricoles existants en particulier des hangars repérés au plan de l'état actuel-plan topographique (**PA03**).

Servitude de raccordement sur les voiries, réseaux et espaces communs du lotissement :

L'aménageur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qu'il aurait autorisé, le droit d'utiliser les voies, les espaces communs, les ouvrages et les réseaux créés, pour la desserte et le raccordement aux réseaux des terrains et constructions voisines existantes ou futures, ou sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou de construction.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne, aux espaces communs et à l'ensemble des réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

En particulier le lotisseur confère au propriétaire du terrain situé au sud-est de l'opération et classé en secteur 1AUt, au PLU (parcelles A n°1005, 1007, 1006 partie et 1004 partie), le droit d'utiliser les voiries et espaces communs de l'ensemble de l'opération et de se raccorder aux réseaux et équipements du lotissement, à ses frais exclusifs, pour ses projets de construction.

Servitude de passage d'ordre public :

La voie d'entrée de l'opération sera également ouverte à la circulation publique des propriétaires des habitations desservies par le chemin de la haie pendue, et à tous autres usagers devant s'y rendre, de manière à ce que les propriétaires et usagers de ce chemin puissent bénéficier d'un nouveau débouché sécurisé sur la route RD221.

Servitude de passage d'engins agricoles :

Le lotisseur confère d'ores et déjà au propriétaire du terrain situé au sud-est de l'opération et classé en secteur 1AUt, au PLU, le droit de passage d'engin agricoles sur les voiries de l'opération en particulier pour desservir les terrains agricoles situés au nord-ouest de l'opération (parcelles cadastrées section ZC n°113 et ZC n°112 partie) par les voiries laissées en attente au nord-ouest.

Opération réalisée en différentes tranches et phases :

Les acquéreurs supporteront les éventuels désagréments générés pour le phasage et le tranchage de l'opération en plusieurs permis d'aménager.

Article 1AU.16 : Prescriptions environnementales

Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux facilement recyclables (bois ou PEHD).

En matière de récupération d'eau, toute installation hors sol devra être harmonieusement dissimulée ou intégrée sur le terrain, le moins visible possible depuis l'espace public avec l'utilisation d'équipement propre, en matériaux recyclables également.

(Fin du document)