

SAINT ANDRE SUR ORNE (Calvados)
Rue de Stockstadt / Chemin de la Bretonnière

« Le Côtîl de l'Orne »
Opération réalisée par TERRANEA

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
Règlement de lotissement - Pièce R1

(PA10)



CABINET LANDRY

Conseils, Etudes, Réalisations Techniques en Aménagement Urbain

SCP de GEOMETRES -EXPERTS
12 rue du Général Leclerc - BP 21
14 550 BLAINVILLE SUR ORNE (CAEN)

www . cabinet – landry . fr
accueil@cabinet – landry . fr
tél : 02 - 31 - 95 - 10 - 00

CAPITAL : 200 000 Euros
OGE 99002 - NAF 742B
RCS CAEN 422 421 123



SOMMAIRE

1/	DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES.....	5
1/1.	CHAMP D'APPLICATION	5
1/2.	PORTEE DU REGLEMENT	5
1/3.	REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT	6
1/4.	DESTINATION DES LOTS	7
1/5.	USAGE DES LOTS	7
1/6.	REGROUPEMENT DE LOTS POUR NE REALISER QU'UNE SEULE HABITATION EN SECTEUR DIFFUS	8
1/7.	REALISATION DANS LE MACROLOT	8
1/8.	NOMBRE MAXIMUM DE LOGEMENTS A EDIFIER SUR CHAQUE LOT DU SECTEUR DIFFUS	9
1/9.	NOMBRE MAXIMUM DE LOTS DANS L'OPERATION	9
1/10.	NOMBRE MAXIMUM DE LOGEMENTS CREEES DANS L'OPERATION	9
1/11.	RETROCESSION DES VOIES, ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS	9
1/12.	ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES	9
1/13.	MODIFICATIONS AU REGLEMENT DU LOTISSEMENT	10
1/14.	CAHIER DES CHARGES	10
2/	RACCORDEMENTS AUX RESEAUX	11
2/1.	GENERALITES	11
2/2.	ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES	12
2/3.	BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES	14
2/4.	BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE.....	14
2/5.	BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ELECTRICITE BASSE TENSION	14
2/6.	BRANCHEMENTS AU RESEAU DE COMMUNICATION	15
2/7.	BRANCHEMENTS AU RESEAU DE GAZ	15
2/8.	ENCASTREMENT DES COFFRETS DE BRANCHEMENTS ELECTRIQUES ET GAZ	15
3/	REALISATION DES SOUS-SOLS ET ACCES AUX SOUS-SOLS	16
4/	ADAPTATION DES BATIMENTS AUX TERRAINS, VOIES ET RESEAUX	16
4/1.	DEFINITION DU TERRAIN	16
4/2.	TERRAINS REMBLAYES	16
4/3.	FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	16
4/4.	MISE EN FORME DU TERRAIN PAR L'ACQUEREUR.....	17
4/5.	ADAPTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES	17
4/6.	ADAPTATION DES BATIMENTS AUX RESEAUX D'ASSAINISSEMENT.....	17
4/7.	DOCUMENTS A FOURNIR EN COMPLEMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE	18
5/	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	19
5/1.	PLAN REGLEMENTAIRE – REGLES D'IMPLANTATION	19
5/2.	IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	19
5/3.	ZONE CONSTRUCTIBLE ET REGLES D'IMPLANTATION	20
5/4.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	20
5/5.	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	20
5/6.	IMPLANTATION OBLIGATOIRE DE BATIMENT EN LIMITE SEPARATIVE	20
5/7.	CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE	20
5/8.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	20
5/9.	IMPLANTATION DES VERANDAS ET SERRES ET AUVENTS	21
5/10.	IMPLANTATION DES ANNEXES ET DES GARAGES	21
5/11.	IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN	21
6/	EMPRISE ET SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS	22

6/1.	EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS	22
6/2.	REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER	22
7/	VOLUME ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	23
7/1.	VOLUME ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LE MACROLOT	23
7/2.	NOMBRE DE NIVEAUX	23
7/3.	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	23
7/4.	VOLUMES DES LOTS DENSES	23
8/	ASPECT DES CONSTRUCTIONS	24
8/1.	ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS DANS LE MACROLOT	24
8/2.	ASPECT GENERAL	24
8/3.	FACADES	24
9/	ANNEXES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS DE LA PARCELLE	27
9/1.	ANNEXES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS DANS LE MACROLOT	27
9/2.	ANNEXES	27
9/3.	ASPECT DES ABRIS DE JARDIN	27
9/4.	PANNEAUX PUBLICITAIRES ET ENSEIGNES	27
9/5.	CITERNES	28
9/6.	EQUIPEMENTS TECHNIQUES	28
10/	TOITURES	29
10/1.	TOITURES DANS LE MACROLOT	29
10/2.	ASPECT DES COUVERTURES DES BATIMENTS	29
10/3.	FORMES ET PENTES DES TOITURES	30
10/4.	AMELIORATION DE LA BIODIVERSITE	30
10/5.	ECLAIREMENT DES COMBLES	30
10/6.	SOUCHES DE CHEMINEES	30
10/7.	ANTENNES	30
10/8.	EOLIENNES	30
11/	CLOTURES	31
11/1.	CLOTURES DANS LE MACROLOT	31
11/2.	LIMITE DU DOMAINE PRIVATIF AVEC LES ESPACES LIBRES	31
11/3.	DESCRIPTION DES CLOTURES	31
11/4.	MERLON REALISE PAR L'AMÉNAGEUR	32
11/5.	HAUTEUR DES CLOTURES	32
11/6.	PORTAILS, BARRIERES ET PORTILLONS	32
11/7.	COFFRETS DE BRANCHEMENT	33
11/8.	MURETS DE SOUTÈNEMENT	33
11/9.	ASPECT ET COULEURS DES CLOTURES	33
11/10.	ESSENCE DES HAIES	33
11/11.	DESCRIPTION DES CLOTURES AU PERMIS DE CONSTRUIRE	34
11/12.	AMELIORATION DE LA BIODIVERSITE	34
11/13.	CONDITIONS DE REALISATION DES CLOTURES	34
12/	PLANTATIONS	35
12/1.	PLANTATIONS DANS LE MACROLOT	35
12/2.	PRESCRIPTIONS GENERALES DANS LE SECTEUR DIFFUS	35
12/3.	RAPPEL DU CODE CIVIL	36
12/4.	OBLIGATION DE PLANTER	36
12/5.	CLOTURES DOUBLES DE HAIES	36
12/6.	ESSENCES DES VEGETAUX	37
12/7.	AMELIORATION DE LA BIODIVERSITE	38
12/8.	DESCRIPTION AU PERMIS DE CONSTRUIRE DU PROJET DE PLANTATIONS	38
13/	ACCES ET CIRCULATION DES VEHICULES	39

13/1.	ACCES DES VEHICULES.....	39
13/2.	CIRCULATION AU TRAVERS DE L'OPERATION : PASSAGE PUBLIC.....	40
13/3.	ACCES PROVISoire DURANT LE CHANTIER DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS.....	40
14/	STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	41
14/1.	PRINCIPE.....	41
14/2.	STATIONNEMENT DANS LE MACROLOT.....	41
14/3.	STATIONNEMENT DANS LE SECTEUR DIFFUS.....	41
14/4.	INSTALLATION STATIONNEMENT DES CARAVANES, CAMPINGS CARS ET BATEAUX.....	42
14/5.	DESCRIPTION AU PERMIS DE CONSTRUIRE.....	42
15/	TRAITEMENT DES DECHETS.....	43
15/1.	DANS LE MACROLOT.....	43
15/2.	STOCKAGE DES DECHETS DANS LE SECTEUR DIFFUS.....	43
15/3.	DECHETS VERTS.....	43
15/4.	ESPACES POUR LE RANGEMENT DES CONTENEURS AVANT LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES.....	43
16/	SERVITUDES.....	44
16/1.	SERVITUDES GENERALES.....	44
16/2.	SERVITUDES PRIVEES AU PROFIT DES IMMEUBLES VOISINS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT.....	44
16/3.	SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC.....	44
16/4.	SERVITUDES LIEES A L'ENVIRONNEMENT.....	44
16/5.	SERVITUDES LIÉES AUX FOUILLES ARCHEOLOGIQUES.....	45
16/6.	SERVITUDES LIÉES AU SOL OU AU SOUS-SOL.....	45
16/7.	SERVITUDES CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	45
16/8.	SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX.....	46
16/9.	SERVITUDES LIEES AUX PLANTATIONS.....	46



1/ DEFINITIONS ET DISPOSITIONS GENERALES

1/1. CHAMP D'APPLICATION

La présente opération d'aménagement porte sur les parcelles figurant au cadastre de la commune de SAINT ANDRE SUR ORNE comme suit :

Section	N°	Contenance		
		ha	a	ca
ZC	3		59	38
ZC	5		42	56
ZC	7	2	08	83
TOTAL		3	10	77

Elle est dénommée « **Le Côtîl de l'Orne** ».

Elle comprend CINQUANTE-DEUX lots, numérotés de UN à CINQUANTE-DEUX inclus, avec un maximum de SOIXANTE-SEPT LOTS, dont la configuration, les dimensions et la superficie sont définies approximativement au plan réglementaire ci-annexé; étant précisé que :

- les lots 1 à 3 inclus, 9 à 11 inclus et 23 à 25 inclus sont destinés à des lots denses avec constructions mitoyennes
- le lot n°40 est un macrolot destiné à un groupe d'habitations locatif.

1/2. PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'urbanisme et de construction instituées dans l'opération d'aménagement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un ou plusieurs lots.

Il doit être annexé in extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour l'aménageur que pour les détenteurs successifs lors de mutations postérieures.

Le plan réglementaire est le complément de ce règlement et doit lui être annexé en toutes circonstances.

Le plan réglementaire comprend la définition du parcellaire et les servitudes liées au présent règlement.

Le règlement et le plan réglementaire, sont accompagnés d'un cahier de recommandations et de prescriptions qui informe les acquéreurs et précise certaines règles.



1/3. REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

1/3.1. GÉNÉRALITÉS

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public.

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au « plan réglementaire » ci-annexé et par les dispositions du présent règlement.

S'il y avait divergence entre les règles générales et celles énoncées au paragraphe ci-dessus, il conviendra d'appliquer les règles les plus contraignantes.

Il est précisé que les textes en *italique* sont la reprise de règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur au moment de l'élaboration du dossier de demande de permis d'aménager.

1/3.2. LOTISSEMENT DE PLUS DE 10 ANS

Les acquéreurs des lots sont informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au-delà de 10 ans à compter de la date de l'arrêté de permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, conformément au Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du plan local d'urbanisme (P.L.U.) ou du document d'urbanisme en tenant lieu en vigueur dans la commune demeureront applicables. Les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

1/3.3. REMISE EN CAUSE DE LA CONSTRUCTIBILITÉ

La constructibilité des terrains de cette opération ne pourra être remise en cause pendant une durée de 5 ans à dater de l'achèvement des travaux du lotissement si le projet respecte les règles d'urbanisme applicables à la date du permis d'aménager, et ce dans le cadre des dispositions prévues à l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme.

1/3.4. PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Sans Objet.

1/3.5. VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Le territoire de la commune de SAINT ANDRE SUR ORNE renferme de nombreux vestiges archéologiques et historiques.

Les travaux sont soumis au régime des découvertes fortuites conformément aux règles suivantes :

« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires culturelles de Basse-Normandie (Service régional de l'archéologie, 13 bis rue Saint-Ouen, 14052 CAEN Cedex 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code pénal.

1/4. DESTINATION DES LOTS

1/4.1. SECTEUR DIFFUS

Les lots 1 à 39 inclus et 41 à 52 inclus (soit 51 lots) sont destinés à la construction de maisons individuelles avec libre choix du constructeur.

Ces lots ne seront édifiés que d'une maison individuelle ne comprenant qu'un seul logement ; les immeubles collectifs y sont interdits.

Dans ce règlement, l'ensemble de ces lots est nommé « secteur diffus ».

Dans le secteur diffus, les lots 1 à 3 inclus, 9 à 11 inclus et 23 à 25 inclus (soit 9 lots), sont destinés à des « lots denses » qui constituent des logements intermédiaires.

1/4.2. MACROLOT POUR GROUPE D'HABITATIONS

Le lot 40 est destiné à la construction de groupes d'habitations individuelles, jumelées en bandes, ou en grappes, ou d'immeubles de logements collectifs ou intermédiaires représentant globalement au maximum 16 logements (locatif ou accession).

Dans ce règlement ce lot est nommé « macrolot ».

Etant précisé que le macrolot peut être fractionné pour réaliser plusieurs opérations dès lors que le nombre total de logements maximum fixé pour le macrolot est respecté.

1/5. USAGE DES LOTS

1/5.1. LOTS À USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Les lots sont réservés à usage principal d'habitation.

L'installation, à l'intérieur des locaux d'habitation, de professions libérales ou assimilées, de petits commerces ou petits artisanats est autorisée tant qu'elle n'apporte aucune gêne ou nuisance au voisinage, et tant que le caractère principal d'usage principal d'habitation est conservé ; et en particulier que :

- ces activités n'apportent aucune gêne ou nuisance (bruit, odeur, etc...) aux occupants des parcelles voisines,
 - les bâtiments conservent l'aspect d'un bâtiment à usage d'habitation,
 - l'activité ne génère, en extérieur, aucun dépôt ou présentation de matériaux, de matériel ou de déchet,
 - le stationnement généré par cette activité soit assuré sur la parcelle,
- et ce, sous réserve des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

En particulier, et dans tous les cas, le dépôt ou la présentation de matériaux, de matériel ou de déchet est interdit sur la parcelle.

Il est confirmé que la destination du lotissement n'autorise en aucun cas l'élevage des animaux ; étant précisé qu'à ce titre, un maximum de 6 animaux domestiques est autorisé.

Dans le respect des dispositions prévues dans le périmètre de protection du captage de l'Orne, le stockage ou le dépôt d'hydrocarbures ou de produits chimiques est interdit.



1/6. REGROUPEMENT DE LOTS POUR NE REALISER QU'UNE SEULE HABITATION EN SECTEUR DIFFUS

1/6.1. PRINCIPES

Dans le secteur diffus, il est possible de réunir deux ou plusieurs lots pour ne construire qu'une maison d'habitation, sans formalité et sans avoir à recueillir l'avis des autres propriétaires, à la condition de conserver le nombre de logements initialement prévus.

L'implantation de ce bâtiment devra respecter les servitudes des lots regroupés, à l'exception des orientations imposées pour le sens du faîtage principal qui pourront être différentes sur la présentation d'un plan masse. Il est précisé que les zones constructibles seront prolongées jusqu'aux limites séparatives communes de ces lots.

1/6.2. RÉSEAUX ET VOIRIE

Quoi qu'il en soit, l'aménageur réalisera les branchements prévus au Permis d'Aménager.

Il appartiendra au propriétaire des lots de supprimer ou de neutraliser les branchements non utilisés en effectuant toutes les démarches nécessaires auprès des concessionnaires et en supportant l'intégralité des frais ; étant précisé que seuls les concessionnaires et/ou gestionnaires des réseaux seront habilités à déterminer et réaliser les travaux à effectuer.

Dans tous les cas, les travaux de voirie, d'assainissement pluvial et d'espaces verts, devront être intégralement réalisés comme prévus au programme des travaux et aux plans qui y sont annexés.

1/7. REALISATION DANS LE MACROLOT

1/7.1. RÈGLES APPLICABLES DANS LE MACROLOT

Le projet de construction sera établi conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de construire, et ce à l'exception :

- des contraintes définies au plan réglementaire,
- de certaines règles édictées au présent règlement pour garder la cohérence du quartier.

L'aménagement des macrolots sera réalisé sans avoir à recueillir l'accord des colotis dans la mesure où il ne conduit pas à réaliser plus de logements que prévus au présent règlement.

Le macrolot fera l'objet d'une demande de permis de construire sur la base d'un plan masse préalablement accepté par la commune.

Etant précisé que chaque nouvelle autorisation sur le macrolot peut bénéficier des règles du Plan Local d'Urbanisme permettant d'adapter les contraintes dans le cadre d'opérations groupées (groupes d'habitations ou lotissements).

1/7.2. ADAPTATION DES VOIRIES AU DROIT DU MACROLOT

Le plan masse d'intention joint au dossier de création de l'opération d'aménagement est indicatif. Cependant, le tracé de la voie du lotissement ne pourra varier que dans de faibles proportions et tant qu'elle assure les mêmes fonctions.

1/7.3. MORCELLEMENT DANS LE MACROLOT

L'opérateur, dans le macrolot, aura la possibilité de morceler celui-ci comme il l'entend pour l'identification des parcelles qu'il cèdera et des voiries ou des espaces qui seront rétrocédées, et ce dans la limite des règles du droit des sols opposable, et ce, dès lors que le nombre total de logements maximum fixé pour l'opération « **Le Côté de l'Orne** » est respecté.

1/8. NOMBRE MAXIMUM DE LOGEMENTS A EDIFIER SUR CHAQUE LOT DU SECTEUR DIFFUS

En dehors des groupes d'habitations prévus sur le macrolot, chaque lot ne pourra comporter qu'un seul logement ; les immeubles collectifs y sont interdits.

1/9. NOMBRE MAXIMUM DE LOTS DANS L'OPÉRATION

Le nombre maximum de lots pouvant être créés est fixé à 67 pour l'ensemble de la présente opération.

Etant précisé que ce nombre correspond :

- aux lots de terrains à bâtir créés dans le cadre de l'opération et aux lots rattachés
- correspond à la faculté de diviser le macrolot en autant de parcelles qu'il est susceptible de comporter de logements
- ne comprend pas les terrains destinés à identifier les espaces communs qui eux ne sont pas comptés.

1/10. NOMBRE MAXIMUM DE LOGEMENTS CRÉÉS DANS L'OPÉRATION

Le nombre maximum de logements pouvant être créés est fixé à 67 pour l'ensemble l'opération.

1/11. RETROCESSION DES VOIES, ESPACES ET EQUIPEMENTS COMMUNS

1/11.1. CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC

Les espaces libres : voiries, passages piétons, espaces verts et les équipements communs, sont destinés à être classés ultérieurement dans le Domaine Public de la Commune ou de la Communauté Urbaine.

1/11.2. MODALITÉS DE RÉTROCESSION

La Commune et la Communauté Urbaine acceptent le principe de la cession, à titre gratuit, des voies et ouvrages communs en vue de leur incorporation dans le domaine public, mais seulement après réception, par les services concessionnaires et les services techniques de la Commune et de la Communauté Urbaine, des travaux réalisés conformément aux autorisations administratives.

1/12. ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'aménageur s'engage à constituer une association syndicale des propriétaires. Cet engagement est fourni indépendamment.

Cette association deviendra propriétaire des voies et espaces libres lors de sa création, et des équipements communs au fur et à mesure de leur réalisation. Elle en assurera la gestion et l'entretien jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine public.

L'aménageur et la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont la faculté de conclure une convention pour la rétrocession des espaces et équipements communs.

Dans ce cas, conformément au Code de l'Urbanisme, la convention sera conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et l'aménageur pour que les équipements communs et la voirie de l'opération soient remis à la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent dès l'achèvement des travaux du lotissement.

A signature de la convention l'engagement de l'aménageur à constituer une association syndicale des propriétaires n'aura plus d'objet et sera donc caduc.

1/13. MODIFICATIONS AU REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Toute modification au présent règlement devra être approuvée par arrêté dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme.

1/14. CAHIER DES CHARGES

Toutes les autres dispositions concernant le suivi, la gestion et la tenue de l'opération feront l'objet d'un cahier des charges.

Un exemplaire de ce cahier des charges devra être joint à chaque acte de vente des parcelles.



2/ RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

2/1. GENERALITES

2/1.1. OBLIGATION DE SE RACCORDER

Chacun des acquéreurs des lots du secteur diffus ou macrolot devra obligatoirement faire effectuer à ses frais les raccordements aux réseaux laissés en attente par l'aménageur en bordure de son lot ou de son macrolot

- réseaux de distribution d'eau potable,
- réseaux de distribution d'électricité basse tension,
- réseaux de communications,
- réseau d'égout pour les eaux vannes et usées.

2/1.2. RÉSEAUX SOUTERRAINS

Les branchements d'électricité basse tension, de téléphone et de communication numérique devront être réalisés en souterrain. Aucun réseau aérien, même provisoire, ne sera admis.

2/1.3. LOCALISATION DES BRANCHEMENTS

2/1.3.1. DANS LE SECTEUR DIFFUS

Le plan réglementaire définit pour chacun des lots la zone théorique où sont implantés les branchements aux réseaux d'assainissement et d'alimentation.

L'acquéreur peut également se reporter au programme et aux plans des travaux du dossier de demande de permis d'aménager.

La localisation des ouvrages tels que : branchements, candélabres, ... est susceptible de varier en fonction des études techniques. Les implantations figurant aux plans et figures techniques sont indicatives ; la position définitive des branchements sera celle figurant aux plans de recollement des travaux établis par les entreprises après réalisation des ouvrages.

2/1.3.1. DANS LE MACROLOT

L'acquéreur du macrolot se reportera au programme et aux plans des travaux du dossier de demande de permis d'aménager.

Etant précisé que la position définitive des réseaux en attente sera celle figurant aux plans de recollement des travaux établis par les entreprises après réalisation des ouvrages.

2/1.4. MODULATION DE LA POSITION DES BRANCHEMENTS

L'aménageur se garde la possibilité de moduler la position des branchements des lots pour les acquéreurs qui en auraient fait préalablement la demande, et ce sans avoir à recueillir l'accord des colotis, afin d'adapter ses branchements au projet d'aménagement dans la parcelle (en particulier en ce qui concerne les coffrets électricité et éventuellement gaz qui déterminent la position des murets techniques réalisés par les acquéreurs).

2/2. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

2/2.1. PRINCIPES

Il n'est pas prévu de raccorder les lots à un réseau collectif d'assainissement pluvial.

Les acquéreurs des lots devront diriger les eaux de ruissellement des surfaces circulées et imperméabilisées de leur parcelle (dessertes véhicules et stationnements) vers les espaces publics au droit de leur parcelle, par ruissellement superficiel direct vers la voirie.

Les eaux de toiture, terrasse et cheminements piétons seront recueillies sur le fonds de la parcelle au moyen de système d'infiltration superficielle.

Les acquéreurs des lots aménageront leurs espaces verts pour y conserver les eaux de ruissellement collectées par ceux-ci.

Compte tenu de la nature des terrains et de la configuration des aménagements, les jardins pourront être inondés, notamment en cas de pluviométrie importante. Dans ce cas, les eaux pluviales recueillies par les jardins et espaces verts y subsisteront le temps nécessaire pour que le terrain se ressuie.

Le paysagement des espaces verts sera étudié pour que les eaux de ruissellement ne soient pas dirigées vers les bâtiments ou les zones de stationnement ou de circulation.

2/2.2. DISPOSITIFS

2/2.2.1. ESPACES CIRCULÉS

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées circulées (dessertes véhicules et stationnements) seront collectées et rejetées par ruissellement superficiel vers la voirie au droit du lot. Les superficies collectant les eaux pluviales rejetées sont limitées à :

- 40 m² par lot pour les lots du secteur diffus
- 420 m² pour le macrolot

Ces espaces devront être conçus (borduration, pente, ...) pour que l'intégralité des eaux pluviales recueillies sur les surfaces circulées par les véhicules soient dirigée vers la voirie, sans ruissellement vers les jardins ou les espaces verts.

Le ruissellement devra aboutir sur le bord de la voie en limite de chaussée.



2/2.2.2. DISPOSITIFS À LA PARCELLE

Les eaux pluviales provenant des toitures, terrasse, cheminements piétons et des aires imperméabilisées non circulées par des véhicules seront obligatoirement recueillies et évacuées sur le fonds de la parcelle au moyen d'épandages souterrains superficiels.

Le système d'infiltration comportera au minimum :

- un regard de branchement visitable avec une décantation minimale de 0.50 m.
- un raccordement étanche entre le système d'infiltration et le regard de branchement, avec un coude plongeant dont l'extrémité sera au-dessus de la zone de décantation.
- un système permettant d'assurer un écoulement pour une diffusion hydraulique dans toute la longueur du dispositif d'infiltration (drain, chambre visitable, ...). Son diamètre sera 0.10 m minimum.
- une protection de l'ensemble de la surface périphérique du système de stockage et d'infiltration des eaux pluviales (matériau drainant en cailloux grossiers 20/80, système plastique perméable, ...) par une bâche perméable à l'eau (géotextile non tissé avec recouvrement de 0.30 m) pour limiter les risques de colmatage de l'ouvrage.

Il est précisé que :

- le regard de branchement devra rester accessible pour son contrôle et son entretien,
- la distance entre le regard de branchement et le système d'infiltration devra être d'au moins 0.50 m
- la surface d'infiltration (fond de tranchée, face inférieure des chambres, ...) devra être plane.

Dans le cas où le constructeur réaliserait une réserve d'eau entre les aires imperméabilisées et le dispositif d'infiltration, cette réserve ne sera pas prise en compte dans les calculs de volumes de stockage nécessaires pour le dispositif d'infiltration.

La réserve d'eau sera considérée pleine lors de la pluie de projet. En conséquence, les linéaires d'épandage ou les surfaces d'infiltration et les valeurs qui leur sont nécessaires ne seront pas diminués si une réserve d'eau est aménagée.

2/2.3. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans le système d'évacuation des eaux usées

2/2.4. STOCKAGE D'EAU DE PLUIE À USAGE DOMESTIQUE

Il est recommandé que l'acquéreur mette en œuvre sur sa parcelle un système de stockage des eaux de pluie pour des usages domestiques avant toute évacuation.

Le stockage sera de préférence supérieur à 2 m³ (2000 litres).

Les citernes ou dispositifs de stockage ne doivent pas être visibles de la rue.

Ils pourront être intégrés au bâtiment, dissimulés par des plantations d'essences persistantes hautes et denses ou être dissimulé dans des artifices intégrés aux abords du bâtiment (bac à plante, coffre, ...). Se reporter au cahier de recommandations et de prescriptions.

2/2.5. CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

Ces ouvrages seront dimensionnés et réalisés sous l'entière responsabilité du constructeur et à ses frais.

Pour étudier et dimensionner ses dispositifs, le constructeur est invité, en particulier, à prendre connaissance des études de sol réalisées par l'aménageur pour le présent dossier de demande de permis d'aménager : études préalables généralistes établies pour l'opération d'aménagement qui ne dispensent pas le constructeur de procéder aux investigations à la parcelle.



2/3. BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES

2/3.1. PRINCIPES

Les branchements individuels à l'égout seront exécutés par l'aménageur en même temps que le réseau principal.

Chaque acquéreur devra obligatoirement raccorder, à ses frais, ses eaux usées, eaux vannes et eaux ménagères au réseau d'égout.

L'usage de système d'assainissement individuel (fosses septiques ou fixes) est interdit.

2/3.2. CONDITIONS DE RACCORDEMENT

Dans tous les cas, l'acquéreur devra se prémunir des mises en charge du réseau.

2/3.3. SEUIL

Pour certains lots, un seuil minimum du rez-de-chaussée a été fixé au-dessous duquel le raccordement gravitaire n'est pas possible.

2/3.4. BRANCHEMENTS DANS LE SECTEUR DIFFUS

Chaque acquéreur devra obligatoirement se raccorder sur la canalisation mise en place par l'aménageur, à 1 m environ dans la parcelle, en prolongement du regard de branchement à passage direct posé dans le domaine public.

Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

2/3.5. RACCORDEMENT DU MACROLOT

Les réseaux du macrolot se raccorderont à ceux laissés en attente dans la voirie.

2/4. BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE

2/4.1. DANS LE SECTEUR DIFFUS

Chaque acquéreur devra se raccorder à ses frais au citerneau mis en place par l'aménageur, 1 m environ à l'intérieur de la parcelle.

2/4.2. DANS LE MACROLOT

Le réseau du macrolot se raccordera aux canalisations laissées en attente dans les voiries.

2/5. BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ELECTRICITE BASSE TENSION

2/5.1. DANS LE SECTEUR DIFFUS

Les coffrets de branchement sont réalisés en limite de propriété. Chaque acquéreur devra s'y raccorder à ses frais.

2/5.2. DANS LE MACROLOT

Pour le macrolot il sera réalisé :

- soit un réseau qui se raccordera à des coffrets contenant des fausses coupures, laissés en attente dans la voirie en limite du macrolot
- soit des branchements réalisés logement par logement sur la base du plan masse de référence dans les mêmes conditions que le secteur diffus
- soit des branchements complémentaires réalisés par tangentes sur le réseau de l'opération d'aménagement.



2/5.3. COFFRETS DU RESEAU D'ELECTRICITE BASSE TENSION

La réalisation du réseau d'alimentation en électricité basse tension impose la mise en œuvre d'un certain nombre de coffrets en plus du coffret de branchement du lot ; coffrets contenant des grilles d'équipement fausses coupures. Ils seront réalisés en servitude dans le lot en limite de propriété dans les mêmes conditions que les coffrets de branchements individuels conformément aux plans des travaux. Dans le cas où l'acquéreur souhaiterait en moduler l'emplacement, il se rapprocherait des services techniques et commerciaux de l'opérateur, qui lui factureraient directement le coût du déplacement.

2/6. BRANCHEMENTS AU RESEAU DE COMMUNICATION

2/6.1. PRINCIPES

Les citerneaux de branchement (pour le secteur diffus) et le génie civil des réseaux de télécommunication et de télédistribution sont réalisés par l'aménageur en même temps que les fourreaux et chambres de tirage du réseau principal.

Les fourreaux de télécommunication et de télédistribution utilisent les mêmes chambres de tirages et citerneaux de branchement.

Les acquéreurs devront prévoir, dans leur parcelle, le génie civil permettant le raccordement à un réseau très haut débit en fibre optique.

2/6.2. DANS LE SECTEUR DIFFUS

Chaque acquéreur devra se raccorder à ses frais au citerneau mis en place par l'aménageur, 1 m environ à l'intérieur de sa propriété.

2/6.3. DANS LE MACROLOT

Le réseau du macrolot se raccordera aux chambres de tirage laissées en attente dans la voirie, tant pour les télécommunications que pour les réseaux très haut débit.

2/7. BRANCHEMENTS AU RESEAU DE GAZ

Dans le cas où il serait décidé de raccorder l'opération à un réseau de gaz, l'acquéreur pourra se rapprocher des services techniques et commerciaux de l'opérateur gaz pour raccorder son lot à ses frais. Le coffret de branchement de gaz sera regroupé avec celui d'électricité.

Les frais de branchements, et ce compris (sans que ce soit limitatif) les tranchées, canalisations, coffrets de branchement, sont à la charge de l'acquéreur.

2/8. ENCASTREMENT DES COFFRETS DE BRANCHEMENTS ELECTRIQUES ET GAZ

Les coffrets électriques et éventuellement les coffrets de gaz et, les boîtes aux lettres seront incorporés dans la clôture; dans le cas d'une clôture en maçonnerie, ils seront encastrés dans un muret cohérent avec la clôture et réalisé par l'acquéreur, selon les prescriptions figurant au cahier de recommandations et de prescriptions ou dans un bâtiment (dans le cas du macrolot).

La largeur des murets peut varier selon le type de coffret électrique mis en œuvre et dans le cas de coffrets gaz.

Dans le cas où l'accès de la parcelle serait inférieur à 7 m, le muret pourrait être réalisé à angle droit pour y incorporer l'ensemble des éléments.

3/ REALISATION DES SOUS-SOLS ET ACCES AUX SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

4/ ADAPTATION DES BATIMENTS AUX TERRAINS, VOIES ET RESEAUX

Le projet de construction devra prendre en compte les contraintes d'adaptation suivantes :

4/1. DEFINITION DU TERRAIN

Le terrain naturel (aussi bien le terrain que le sol) est celui laissé après réalisation des travaux de viabilité par l'aménageur.

Lors de la réalisation des terrassements pour les voiries, chemins piétons et espaces verts, les talus seront implantés sur la parcelle. Les pieds de talus dans le cas de déblais et les têtes de talus dans le cas de remblais seront à l'intérieur de la parcelle par rapport à la limite d'emprise, et ce conformément au programme des travaux.

Les acquéreurs des lots sont invités à prendre connaissance des plans des travaux, et en particulier du plan « Voirie et assainissement » pour définir l'adaptation au sol de leurs bâtiments (talus, remblais, ...) et les aménagements de leur terrain (clôtures, seuils, accès, ..).

4/2. TERRAINS REMBLAYES

Les acquéreurs des lots sont informés que leur terrain a fait l'objet de remblaiement, en particulier compte tenu des remblaiements de voirie, y compris éventuellement dans la zone constructible pouvant atteindre 1 m d'épaisseur.

4/3. FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Les acquéreurs sont informés que l'ensemble de l'assiette de l'opération d'aménagement a fait l'objet de fouilles sous forme de tranchées continues ou sondages ponctuels.



4/4. MISE EN FORME DU TERRAIN PAR L'ACQUEREUR

L'acquéreur assurera l'apport des remblais nécessaires à l'adaptation de son terrain à la voirie réalisée par l'aménageur et aux contraintes qui pourraient résulter de l'état des lieux et conditions de raccordement aux réseaux.

Les déblais, remblais et, le cas échéant, dispositifs de soutènement, réalisés par l'acquéreur devront être réalisés intégralement à l'intérieur de sa parcelle, à charge pour lui de prévoir également les dispositifs ou emprises permettant de les entretenir.

4/5. ADAPTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront tenir compte des cotes finales de la voirie et des trottoirs.

Il est conseillé que le seuil du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à au moins 0,20 m au-dessus de la limite de chaussée qui longe le lot, et ce de façon à éviter les venues d'eau dans le cas d'inondation de la voie.

Un remblai progressif et régulier sera réalisé sur toute la marge de recul par rapport à la voie.

Dans le cas où la configuration du terrain ne permettrait pas de respecter cette disposition, le constructeur devra mettre en œuvre des dispositifs pour éviter les venues d'eau provenant des voiries dans les bâtiments en cas de pluies exceptionnelles (fils d'eau, grilles...).

Il est précisé que le constructeur devra également mettre en place des dispositifs provisoires pour protéger ses ouvrages en phase travaux.

4/6. ADAPTATION DES BATIMENTS AUX RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

4/6.1. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Le constructeur reste responsable de l'adaptation au terrain des bâtiments pour se raccorder aux réseaux. Dans le cas où son projet ne permet pas un raccordement gravitaire des eaux usées, il aura la charge de réaliser un relèvement pour conduire les eaux usées au réseau.

Le constructeur se reportera entre autres au plan des travaux « Voirie assainissement ».

Dans tous les cas, le raccordement sera réalisé dans le respect du Règlement Sanitaire Départemental et du Règlement d'Assainissement de la Communauté Urbaine Caen La Mer Normandie.

4/6.2. COTES DE SEUIL

Pour certains lots, en particulier ceux situés en contrebas des voies, il est fixé au plan réglementaire une cote de seuil du rez-de-chaussée au-dessous de laquelle les conditions de raccordement au réseau d'eaux usées ne sont pas possibles gravitairement ni le ruissellement direct des espaces circulés vers la voirie.

Ces cotes de seuil sont des minimums qui concernent le raccordement au réseau d'eaux usées et à la voirie. Il appartient à l'acquéreur de moduler son projet pour l'adapter à son terrain et à la voirie.

4/7. DOCUMENTS A FOURNIR EN COMPLEMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

4/7.1. DANS LE SECTEUR DIFFUS

Afin d'apprécier l'adaptation des bâtiments au sol, à toute demande de permis de construire devront être annexés :

- un profil en travers de tout le terrain sur l'axe de chaque bâtiment à construire et ce jusqu'à l'axe de la voirie
- un projet d'adaptation au terrain des constructions,
- un projet d'adaptation au terrain des clôtures,
- un profil en travers de l'accès véhicule au garage,
- une note définissant les conditions de raccordement à l'égout,
- une note définissant les dispositifs mis en œuvre pour l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées de la parcelle et pour éviter les désordres liés à l'infiltration.

Les cotes à fournir sur le profil sont celles : du terrain naturel, du terrain fini, de la voirie, du rez-de-chaussée, des différents niveaux, du faitage et de l'égout.

En complément, pour les lots denses, les dispositions pour gérer la mitoyenneté devront être précisées.

4/7.2. DANS LE MACROLOT

Il n'est pas fixé de règle particulière.



5/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5/1. PLAN REGLEMENTAIRE – REGLES D'IMPLANTATION

Le plan réglementaire ci-annexé précise :

Définition de l'opération d'aménagement

- le périmètre du lotissement

Implantation des bâtiments

- la zone constructible dans laquelle les bâtiments pourront être implantés, sous réserve des règles définies au P.L.U. et au présent règlement de lotissement
- la zone constructible dans laquelle les bâtiments pourront être implantés en retrait de l'alignement avec condition pour l'accès au garage dans cette zone, lorsque l'accès est autorisé au droit de la zone
- le recul minimal par rapport aux limites séparatives et par rapport aux alignements des voies et espaces libres
- l'implantation obligatoire des bâtiments en limites séparatives
- l'orientation obligatoire du faîtage principal

Accès et stationnement des véhicules

- la zone d'accès interdit pour les véhicules
- la zone préférentielle pour l'accès des véhicules et le stationnement privatif non clos
- la localisation indicative des talus
- l'emplacement prévisionnel des places de stationnement public

Plantations et espaces libres

- la zone de plantation obligatoire par l'acquéreur d'une haie bocagère ou mixte sur merlon
- la localisation théorique des haies et arbres de haute tige
- la localisation théorique du mobilier urbain

Réseaux

- la localisation théorique des branchements aux réseaux ; étant rappelé que les accès sont interdits à ce niveau
- les cotes minimales pour le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées pour certains lots
- la localisation théorique du point de collecte du verre
- la zone d'emplacement d'un transformateur, si nécessaire

5/2. IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Dans l'opération, ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, les règles d'implantation telles que :

- les règles de recul par rapport aux alignements,
- distance minimales entre deux constructions,
- etc...

En particulier, les transformateurs électriques, sous-répartiteurs de télécommunication, stations de refoulement EU... peuvent être édifiés en limite séparative, à l'alignement des voies ou à des prospects quelconques.



5/3. ZONE CONSTRUCTIBLE ET REGLES D'IMPLANTATION

Les constructions seront implantées dans la zone constructible définie au plan réglementaire et conformément aux règles du P.L.U. et du présent règlement.

Il est précisé que les piscines devront être réalisées dans la zone constructible.

5/4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux alignements existants et futurs des voies, des trottoirs, des passages piétons et espaces verts, les constructions seront implantées dans la zone constructible, avec un retrait minimum conforme au plan réglementaire.

La partie de construction comportant l'accès à un garage devra être édifiée, dans les secteurs autorisés, à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres ; étant précisé que ce retrait n'entraîne pas l'obligation d'édifier le reste de la construction avec un recul identique.

5/5. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

5/5.1. DANS LE SECTEUR DIFFUS

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives intérieures et extérieures de l'opération d'aménagement se fera dans la zone constructible définie au plan annexé au règlement et conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme:

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5/5.2. DANS LE MACROLOT

Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan réglementaire et conformément aux règles du PLU ou du document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

5/6. IMPLANTATION OBLIGATOIRE DE BATIMENT EN LIMITE SEPARATIVE

Pour certains lots, le plan réglementaire précise les limites où des bâtiments devront obligatoirement s'implanter.

Cette obligation est satisfaite lorsqu'un pignon ou une façade d'un bâtiment est implanté sur la limite séparative sur une longueur d'au moins 5 m.

5/7. CONSTRUCTION EN LIMITE SEPARATIVE

La construction en limite séparative, que ce soit le bâtiment principal ou une annexe, n'entraîne pas l'obligation de jumelage pour les constructions de la parcelle voisine.

5/8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

5/8.1. DANS LE SECTEUR DIFFUS

Se conformer à la règle du Plan Local d'Urbanisme:

Les choix d'implantation des constructions sur une même propriété devront permettre de limiter les effets d'ombre portés d'un bâtiment à l'autre.

5/8.2. DANS LE MACROLOT

Les bâtiments seront implantés conformément aux règles du PLU ou du document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.



5/9. IMPLANTATION DES VERANDAS ET SERRES ET AUVENTS

L'édification de vérandas, de serres ou de auvents est possible si ceux-ci respectent les prescriptions suivantes :

- ils seront réalisés dans la zone constructible prévue au plan réglementaire,
- ils respectent les règles de prospects.

5/10. IMPLANTATION DES ANNEXES ET DES GARAGES

5/10.1. DANS LE SECTEUR DIFFUS

Annexes et garages seront implantés dans la zone de construction autorisée au plan réglementaire. A l'exception des garages, il n'est pas prévu d'annexes distinctes des bâtiments principaux. Les annexes seront incorporées ou accolées aux bâtiments principaux.

5/10.2. DANS LE MACROLOT

Il n'est pas édicté de règle particulière ; se référer aux règles du PLU ou du document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

5/11. IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

Le Plan Local d'Urbanisme précise que :

Les abris de jardins devront être implantés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les abris de jardin de moins 10 m² d'emprise au sol et moins de 3m de hauteur pourront être implantés en dehors de la zone de constructibilité mais devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux alignements des voies.

S'ils n'ont pas été prévus au permis de construire d'origine, ils doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

6/ EMPRISE ET SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

6/1. EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS

Le plan réglementaire définit pour chaque parcelle la zone où peuvent être implantés les bâtiments.

Au P.L.U., il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions.

6/2. REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface constructible maximale résultera de l'application des règles du présent règlement et du Plan Local d'Urbanisme, dans la limite des surfaces de plancher maximales affectées à chaque lot comme suit :

- 150 m² par lot du secteur diffus
- 120 m² par lot dense du secteur diffus (1 à 3 inclus, 9 à 11 inclus et 23 à 25 inclus)
- 1500 m² pour le macrolot n° 40

soit un total de 8 880 m².

7/ VOLUME ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

7/1. VOLUME ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LE MACROLOT

Dans le macrolot, il n'est pas édicté de règle particulière ; se référer aux règles du PLU ou du document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire. Les règles du présent chapitre ne s'appliquent pas.

7/2. NOMBRE DE NIVEAUX

Dans les combles il ne peut être aménagé qu'un seul niveau

7/3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se conformer à la règle du Plan Local d'Urbanisme:

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial avant travaux ou, en cas de terrain en pente, le milieu de la façade jusqu'au faîtage (ou l'acrotère pour les toits terrasses). Les cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas prises en compte.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprise (cheminée, antennes) et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 11 mètres au faîtage,
- 9 mètres à l'acrotère

Il est précisé que dans la mesure où les constructions sur les lots denses ne s'adossent pas à une construction existante préalablement à l'opération d'aménagement, cette règle est applicable à chaque lot dense sans restriction de hauteur.

La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes aux habitations ne devra pas dépasser 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

7/4. VOLUMES DES LOTS DENSES

Les lots denses devront avoir une composition de volume principal et de volume secondaire.



8/ ASPECT DES CONSTRUCTIONS

8/1. ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS DANS LE MACROLOT

Dans le macrolot, il n'est pas édicté de règle particulière ; se référer aux règles du PLU ou du document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire. Les règles du présent chapitre ne s'appliquent pas.

8/2. ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume adapté à la parcelle, et respectant l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des matériaux utilisés devra être choisi en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Les nouvelles constructions seront conçues de manière à limiter les surfaces d'ombre portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permettra des implantations alternatives et s'intégrer dans leur environnement.

Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions à édifier sont de nature, par leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et sites avoisinants.

Dans le cas de constructions décalées dans le temps sur une même propriété, il sera tenu compte de la précédente pour la détermination de l'architecture de la construction accolée en second. L'ensemble réalisé devra présenter un caractère harmonieux et esthétique.

Il est précisé que les lots denses pourront, en particulier, faire l'objet d'une demande de permis de construire unique portant sur les trois lots contigus.

8/3. FACADES

8/3.1. ASPECT GENERAL DES FAÇADES

Toutes les constructions devront être réalisées en matériaux définitifs dont l'aspect extérieur sera en harmonie avec l'environnement et se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région de la plaine de CAEN.

Une unité d'aspect doit exister par un traitement cohérent de tous les pignons, façades, annexes et murs (matériaux et coloration).

- Les façades latérales et postérieures des bâtiments, ainsi que les façades des annexes adjointes, seront traitées avec le même soin que les façades principales et devront être en harmonie avec elles.
- Les façades exhausées devront avoir un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.



8/3.2. ASPECT DES FAÇADES ET DES MURS

L'harmonie extérieure des bâtiments sera recherchée par l'usage équilibré d'aspects suivants :

- enduits locaux dans la palette des ocres,
- bois,
- brique en décoration.

Les murs (parements extérieurs des façades, soubassements, murs de soutènement, murs de clôture, etc.) ne pourront avoir l'aspect de matériaux de remplissage tels que les briques creuses ou les agglomérés :

- les murs qui n'auraient pas un aspect de matériau destiné à rester apparent (pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou clin de bois) devront recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse soit peint.
- ces enduits extérieurs, uniformes sur toute la hauteur de la maçonnerie y compris le soubassement, auront un aspect gratté ou grésé. Ils ne comprendront pas de faux joints d'appareil ou tout autre motif décoratif.
- les enduits ou peintures doivent être d'une tonalité s'harmonisant avec le ton de la pierre locale.

Sont interdits :

- les aspects de construction en matériaux de fortune,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux donnant l'aspect d'être fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses... Toutefois, l'aspect du béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut
- les constructions dont l'aspect est constitué d'imitation d'éléments naturels telles que fausses pierres, faux pans de bois, faux marbres...

En aucun cas l'usage de matériaux ayant l'aspect du bois ne pourra conduire au pastiche d'un chalet ou d'une architecture régionale ne correspondant pas à celle de la région caennaise. Les poses obliques de : lames (clins, profilés, ...) ou panneaux sont interdites.

L'aspect donné par la brique pourra être utilisé partiellement en décoration.

Les façades végétalisées sont autorisées.

Dans ce cas, le mur de façade concerné, servant de support, aura un aspect autorisé par le présent règlement.

Des échantillons de taille significative pour chacun des matériaux pourront être demandés pour la délivrance du permis de construire, afin de justifier de leur aspect, et en particulier des enduits extérieurs.

Les règles ci-dessus pourront être adaptées avec l'accord préalable de la Mairie pour :

- les constructions d'architecture contemporaine
- les constructions d'habitat bioclimatique
- l'utilisation de chauffage solaire.

8/3.3. TEINTE DES FAÇADES

Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes sauf pour une construction d'architecture contemporaine de qualité qui justifierait un autre choix.

Les enduits blancs et vifs sont interdits.

La teinte de référence est la « pierre de Caen » ou le blanc cassé dans la palette des ocres. Le blanc pur est interdit.

L'aspect du bois naturel est autorisé si sa couleur est en harmonie avec la teinte de référence.

Toute peinture ou tout élément coloré distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.



8/3.4. OUVERTURES SUR FAÇADES ET PIGNONS

Il est recommandé que :

- les baies principales soient ouvertes sur des façades suffisamment distantes des limites de propriété.
- les ouvertures soient soulignées (sur une largeur de 0,15 m environ).par :
 - des linteaux ou appuis de pierre calcaire
 - ou
 - des enduits de teintes ou textures différentes du reste de la construction
- pour les constructions de caractère traditionnel (avec références régionales), les baies aient des proportions verticales.

Il est prescrit que :

- les façades ou pignons donnant sur la rue, comportent une ou plusieurs ouvertures (porte ou fenêtre) ; étant précisé que les portes de garages ne sont pas considérées comme étant des ouvertures au sens de la présente prescription.
- dans le cas de construction en limite séparative, aucun jour, baie ou vue ne sera autorisé en limite sur les façades, pignons ou murs.

8/3.5. MENUISERIES EXTÉRIEURES DES FAÇADES

Les menuiseries extérieures des façades seront de couleur foncé (vert, noir, gris anthracite, ...) ou blanches, ou gris moyen, ou de couleur bois naturel.

Sur les lots denses, les menuiseries seront en blanc ou gris moyen ou gris anthracite.



9/ ANNEXES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS DE LA PARCELLE

9/1. ANNEXES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS DANS LE MACROLOT

Pour le macrolot : se référer au P.L.U. ou au document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

9/2. ANNEXES

Les annexes telles que les garages, à l'exception des abris de jardin, seront assujetties aux mêmes règles et auront la même expression architecturale que les bâtiments principaux (forme, volume, matériaux et coloris) et seront traitées avec le même soin.

Aucun abri de fortune (clapier, poulailler, abri de jardin etc...) composé avec des matériaux précaires (tôles, planches, etc...) ne sera autorisé.

9/3. ASPECT DES ABRIS DE JARDIN

Dans le cas où des abris de jardin seraient réalisés, ils seront :

- soit en bois naturel traité (soit lazuré foncé ; soit d'une teinte cohérente, le cas échéant, avec le revêtement bois de la maison) et couverts d'une toiture à deux versants (se reporter au modèle figurant au cahier de recommandations et de prescriptions) :
 - soit en ardoise ou en matériaux similaires de couleur bleu foncé (tonalités de l'ardoise) ou noir,
 - soit en tuile ou en matériaux similaires de couleur brun orangé (tonalités de la tuile),
- soit traité comme une annexe.

Dans le cas d'une construction principale d'architecture contemporaine leur forme pourra être adaptée pour être en cohérence avec celle de la construction principale.

Ils devront s'intégrer harmonieusement dans la végétation du jardin.

Le faitage sera dans le sens de la plus grande longueur de l'abri.

Dans le cas où ces annexes n'auraient pas été prévues au projet initial, leur réalisation devra faire l'objet d'une déclaration.

9/4. PANNEAUX PUBLICITAIRES ET ENSEIGNES

L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles (à l'exception de ceux prévus par l'aménageur pour la durée de sa commercialisation).

Dans le cas où une activité serait installée dans les bâtiments, ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de l'entreprise qui devront s'intégrer aux bâtiments et rester de faibles dimensions.



9/5. CITERNES

Les citernes ou cuves extérieures de toute nature (eau, gaz, fuel, ...) sont interdites dans la zone comprise entre la rue et la maison, sauf si elles sont enterrées ou intégrées à la construction par une solution architecturale compatible avec les contraintes de sécurité

Quelle que soit la solution retenue, elle devra être compatible avec les contraintes de sécurité.

9/6. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques complémentaires du bâtiment (pompe à chaleur, ...) devront, de préférence, n'être pas visibles du domaine public ou être dissimulés derrière un dispositif paysagé (claustra bois, végétation, ...).

Les pompes à chaleur seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Leur emplacement extérieur devra figurer aux demandes de permis de construire.



10/ TOITURES

10/1. TOITURES DANS LE MACROLOT

Pour le macrolot : se référer au P.L.U. ou au document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

10/2. ASPECT DES COUVERTURES DES BÂTIMENTS

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Dans la mesure où le paragraphe précédent est respecté, les couvertures des bâtiments auront les aspects suivants :

- la petite tuile plate de terre cuite ou de béton, teintée dans la masse, d'un ton brun orangé, ou tuile vieillie
- la tuile mécanique à pureau plat (sans côte verticale apparente), petit moule ou en donnant l'aspect, d'un ton brun orangé
- l'ardoise naturelle, ou matériau similaire teinté dans la masse petit modèle (à l'exclusion des bardeaux d'asphalte) ; l'aspect d'ardoise carrée posée en diagonale est interdite
- l'aspect du bac acier de couleur gris foncé
- le zinc aspect naturel.

Tous les autres aspects de toitures sont interdits.

Ces dispositions ne concernent pas

- les vérandas, les sas d'entrée et serres bio-climatiques,
- les toitures-terrasses dissimulées, pour les volumes secondaires,
- les panneaux solaires conformes aux prescriptions ci-après.

Sont interdits pour toutes toitures :

- la pose diagonale de ces matériaux (sauf pour des motifs décoratifs de faibles dimensions)
- les matériaux donnant l'aspect de tuiles mécaniques bleues ou noires
- les matériaux donnant l'aspect de plaques de ciment ondulé
- la couverture des pignons droits avec des matériaux de couverture.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la conception de générale de la construction *et entreront dans la composition de l'architecture (emprise sur le toit, alignement avec les toitures en façades)* :

- leur couleur devra avoir *une teinte identique à la toiture*
- ils devront être intégrés dans le plan de la toiture
- leur implantation devra être coordonnée avec les éléments de toiture, et en particulier, avec celle des châssis de toit (vélux)
- en l'absence d'éléments de toiture, leur implantation devra être coordonnée avec les éléments de façade.

Des échantillons (de taille significative) pourront être demandés lors de l'étude du permis de construire, afin de justifier de l'aspect des matériaux de couverture proposés.



10/3. FORMES ET PENTES DES TOITURES

Les toitures des bâtiments principaux seront constituées par deux pentes symétriques comprises entre 40 et 50 degrés ou quatre pans de faible pente.

Toutefois, sont admises les toitures terrasses pour les constructions annexes, volumes secondaires ; étant précisé que dans le cas des lots denses, le lot central, mitoyen des deux côtés, peut être considéré comme un volume secondaire dans le cadre du projet d'ensemble.

Ces données peuvent être modulées en cas de projet d'architecture contemporaine ou d'habitat bioclimatique.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

Pour les constructions en limite séparative, à l'exception de la tuile de rive, la toiture sera réalisée sans débordement en pignon.

10/4. AMELIORATION DE LA BIODIVERSITE

Il est recommandé d'intégrer des gîtes permettant d'accueillir des espèces cavicoles d'oiseaux qui affectionnent les cavités naturelles. Ces éléments peuvent être intégrés à la conception architecturale.

Se reporter au cahier de recommandations et de prescriptions.

10/5. ECLAIREMENT DES COMBLES

Pour les maisons à caractère traditionnel :

- Sont recommandées :
 - les lucarnes à la capucine ou à fronton, à condition qu'elles restent de faible largeur.
- Sont déconseillés :
 - les « ailes de geai », les lucarnes dites « à la hollandaise », les lucarnes « en chapeau de gendarme », les « chiens assis », les « houteaux » dont la taille est supérieure à celle d'une tuile ou d'une ardoise

D'une façon générale, les châssis de toit doivent obligatoirement être encastrés dans le plan de la couverture.

Il n'y aura pas plus d'un châssis de toit sur un versant de toiture. Toutefois, deux châssis peuvent être tolérés sous réserve de la bonne intégration à l'architecture proposée.

L'implantation des éléments disposés dans la toiture devra être coordonnée avec celle des panneaux solaires ou photovoltaïques lorsqu'ils sont prévus.

10/6. SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches de cheminées (les conduits étant groupés) seront, dans la mesure du possible, alignées et axées par rapport au faîtage ou en pignon, au plus près de la panne faîtière.

Sont interdits les aspirateurs statiques et extracteurs mécaniques de grande dimension qui ne sont pas dissimulés dans une souche de cheminée ou un artifice architectural.

10/7. ANTENNES

Tant que la réception est possible, les antennes et paraboles de télévision ne seront pas visibles de la rue.

Elles devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

10/8. EOLIENNES

Les éoliennes seront disposées en toitures. Elles seront intégrées dans un artifice architectural de toiture. Elles ne devront apporter aucune nuisance sonore aux riverains.



11/ CLOTURES

11/1. CLOTURES DANS LE MACROLOT

Pour le macrolot : se référer au P.L.U. ou au document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

11/2. LIMITE DU DOMAINE PRIVATIF AVEC LES ESPACES LIBRES

Les clôtures à l'alignement des espaces libres (voies, placettes, cheminements piétons, espaces verts ...) ne sont pas obligatoires.

- Dans le cas où des clôtures à l'alignement des espaces libres ne seraient pas réalisées :
 - il sera posé au sol, par l'acquéreur, une bordure pour marquer la limite du domaine privatif ;
 - des plantations de végétaux définiront clairement les entrées des parcelles, afin que les piétons puissent identifier les passages.
- Dans le cas où des clôtures à l'alignement des espaces libres (tous espaces libres : espaces verts, voies, placettes, cheminements piétons, ...) seraient réalisées et dans le cas où cette clôture ne comporterait pas d'éléments durs en partie basse, il sera posé au sol, par l'acquéreur, une bordure pour marquer la limite du domaine privatif.
Cette bordure d'une hauteur maximale de 0,10 m pouvant être :
 - une volige de bois,
 - une bordure de type P1,
 - ou une plaque de ciment.

Les clôtures pourront être édifiées à condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies.

11/3. DESCRIPTION DES CLOTURES

11/3.1. CLÔTURES À L'ALIGNEMENT DES VOIES, CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES

Dans le cas où des clôtures seraient réalisées à l'alignement des espaces libres, elles seront obligatoirement constituées :

- a) soit de haies vives, éventuellement doublées par : un grillage vert sur potelets métalliques peints en vert, ou par un grillage anthracite en panneaux rigides sur potelets métalliques peints en anthracite,
- b) soit d'un mur bahut (de 0,60 m à 0,80 m de hauteur maximale pour la partie maçonnerie), surmonté éventuellement d'une ou deux lisses de bois, d'un dispositif à clair voie ou d'un claustra.
- c) soit d'un mur de maçonnerie.

Il est précisé que :

- le PVC est autorisé,
- les poteaux en maçonnerie ou béton sont interdits pour soutenir les grillages,
- les dispositifs à clair voie, préfabriqués en ciment ou en béton sont interdits
- les clôtures de matériaux de fortune sont interdites
- les fausses haies non végétales, les bandes plastiques, ... sont interdites
- les murets ou soubassements en maçonnerie devront être aptes à retenir les terres des parcelles.



11/3.2. CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES ENTRE LES LOTS

Elles peuvent être du même type que celles précédemment décrites mais la bordure au sol n'est pas obligatoire.

Les poteaux en bois ou en béton sont admis pour soutenir les grillages

11/3.3. CLÔTURES EN LIMITES EXTÉRIEURES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT AU NORD

Les clôtures en limites extérieures de l'opération d'aménagement au nord (lots 1 à 19 inclus) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales plantées par l'acquéreur sur le merlon réalisé par l'aménageur et doublées de grillages en limite par l'acquéreur.

La bordure au sol n'est pas obligatoire.

11/4. MERLON REALISE PAR L'AMÉNAGEUR

L'aménageur réalisera à ses frais un merlon au nord des lots 1 à 19 inclus aux emplacements indiqués au plan réglementaire et dans les conditions précisées au programme des travaux.

Les acquéreurs en deviendront propriétaires à son achèvement de la partie qui borde leur terrain, à charge pour eux d'en assurer la conservation à l'identique et l'entretien.

11/5. HAUTEUR DES CLOTURES

11/5.1. A L'ALIGNEMENT DES ESPACES LIBRES

Le long des espaces libres (espaces verts, voies, placettes, cheminements piétons, ...) des rues et des chemins piétons, la hauteur totale des clôtures en façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul sur rue, ne pourra dépasser 1.60 m ; hauteur prise sur la rue.

11/5.2. SUR LES LIMITES SÉPARATIVES ET EXTÉRIEURES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Au-delà de la marge de recul sur la rue, la hauteur ne pourra dépasser 2 m.

11/6. PORTAILS, BARRIERES ET PORTILLONS

Les portails, barrières et portillons seront de forme simple, de préférence en bois ou en matériaux en donnant l'aspect, ou en métal.

Ils doivent avoir une forme rectangulaire.
Ils seront à barres horizontales ou verticales ou pleins.

Ils pourront être supportés par des piliers métalliques, en bois, en béton ou en maçonnerie (à l'exclusion de poteaux béton brut).

Dans le cas d'une clôture à clair voie (tout ou partie) les portails, barrières et portillons seront coordonnés avec le dispositif à clair voie, tant en terme d'aspect de matériau que de couleur.

Dans le cas d'une clôture comportant une lisse, sa couleur sera identique à celle des portails, barrières et portillons.

En aucun cas des portails ou portillons ne pourront disposer leurs ouvrants sur le domaine public, même temporairement.

Se reporter aux modèles figurant au cahier de recommandations et de prescriptions.



11/7. COFFRETS DE BRANCHEMENT

Les coffrets électriques et éventuellement gaz, et si possible les boîtes aux lettres, les interphones, les vidéophones, etc... seront de préférence, incorporés dans un bloc de maçonnerie en harmonie avec la construction et dimensionné de telle sorte qu'il déborde les coffrets d'au moins 20 cm sur les côtés et 10 cm sur le dessus.

Se reporter au modèle figurant au cahier de recommandations et de prescriptions.

11/8. MURETS DE SOUTÈNEMENT

Les murets de soutènement sont autorisés s'ils sont rendus nécessaires par des contraintes techniques. Dans ce cas, leur hauteur sera limitée au strict nécessaire technique à démontrer à la demande de permis de construire.

11/9. ASPECT ET COULEURS DES CLOTURES

Les murs, les murs bahuts, les piliers en maçonnerie supportant les portails et les barrières, et les éventuels blocs de maçonnerie incorporant les coffrets seront en harmonie de matériaux et de couleur avec les bâtiments, et devront :

- soit être réalisés en maçonnerie de plaquettes calcaire naturelles,
- soit recevoir un enduit, sur toutes ses faces, en harmonie avec les bâtiments (couleur et textures).

Ils seront couverts d'une tablette constituée de :

- plaquettes calcaire naturelles,
- béton préfabriqué ton pierre.

Les poteaux béton supportant les grillages et les lisses, ainsi que les piliers en béton supportant des portails, barrières, portillons et lisses seront de couleur claire ou blanc ; le béton sera teinté dans la masse et traité avec soin en vue de rester apparent.

Les barrières, les portails, les portillons, les lisses, les dispositifs à clair voie, les claustras seront teintés ou peints de couleur foncée (vert, noir, gris anthracite, ...), ou en gris moyen, ou en blanc, ou de couleur bois naturel. Il est recommandé que la couleur soit identique à celle du matériau de référence de la construction ou à celle des menuiseries et huisseries.

Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, les barrières, portails, portillons, murets techniques pour les coffrets de branchements, pourront être d'une couleur ou d'un matériau identique à celle du matériau de référence de la construction.

Les grillages et leurs poteaux métalliques seront peints ou plastifiés de couleur verte ou anthracite.

Le PVC blanc est autorisé.

11/10. ESSENCE DES HAIES

Les clôtures grillagées et les murs bahuts (surmontés ou non d'un dispositif), à l'alignement des espaces libres et en limite séparatives, seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

Elles seront d'essences régionales.

Sont interdits en haie de clôtures.

- les résineux, et en particulier les thuyas,
- les conifères, les lauriers palmes,
- les bambous.

Se reporter au paragraphe « plantations ».



11/11. DESCRIPTION DES CLOTURES AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les clôtures à l'alignement des voies et des passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, ainsi que le bloc de maçonnerie incluant les coffrets électriques et gaz, seront décrits dans la demande de permis de construire. Leur réalisation fait partie du projet de construction et conditionne l'obtention du certificat de conformité.

11/12. AMELIORATION DE LA BIODIVERSITE

Il est recommandé de réaliser des « passages à hérissons » au travers de clôtures, principalement en fond de jardin.

11/13. CONDITIONS DE REALISATION DES CLOTURES

Toutes les clôtures, tous les portails et portillons, leurs seuils, ainsi que les bordures en limite du domaine public et le muret technique incorporant les coffrets, sont à la charge des acquéreurs.

Les clôtures (y compris les bordures) à l'alignement des voies, chemins piétonniers et espaces libres, les seuils des portails et portillons, seront réalisés en même temps que les constructions.

Ils seront nécessaires à la réalisation des travaux de finition de la deuxième phase de la voirie et des trottoirs qui s'appuieront sur ces éléments.

Dans le cas où ces travaux ne seraient pas réalisés au moment du démarrage des travaux de la 2ème phase, il sera posé en alignement et dans les lots une bordurette de type P1.

Ces travaux seraient réalisés :

- aux frais de l'aménageur pour les lots non vendus,
- aux frais des acquéreurs si ceux-ci n'ont pas encore réalisé leur clôture.

Les travaux de finition ne seront réalisés que lorsque les clôtures et bordurettes sur la voie nouvelle et le long des passages piétons seront réalisées.

12/ PLANTATIONS

12/1. PLANTATIONS DANS LE MACROLOT

Pour le macrolot : se référer au P.L.U. ou au document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

12/2. PRESCRIPTIONS GENERALES DANS LE SECTEUR DIFFUS

Les espaces libres dans les parcelles et, en particulier les marges de recul en bordure des voies, seront plantés en espaces verts et convenablement entretenus.

Lors de la création d'espaces verts, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de veiller à la bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter les zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

Chacun des acquéreurs devra consacrer au minimum 30 pour cent de la surface de son terrain en espace vert planté et procéder à la plantation d'au moins un arbre de moyen ou haut développement (fruitiers en tiges, arbres de haut jet...) sur son terrain par tranche complète de 200 m².

Il est recommandé de favoriser les arbres fruitiers.

Les parties situées en façade avant des bâtiments sont réservées à des espaces d'agrément et à un jardinage soigné ; aussi, les potagers et la permaculture y sont autorisés à condition d'être entretenus avec soin, de ne pas générer d'élément de superstructure même temporaire (serres, bâches de protection, ...), et que la délimitation de ces espaces soit faite de façon soignée avec des allées et/ou des voliges de bois naturel.

Les arbres ou arbustes existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Pour optimiser le chauffage naturel solaire, il est recommandé de planter des haies à feuilles caduques au droit des baies réalisées dans le secteur Sud des constructions.



12/3. RAPPEL DU CODE CIVIL

Il est rappelé les termes de l'article 671 du Code Civil :

« Art. 671 (L. 20 août 1881) Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

12/4. OBLIGATION DE PLANTER

Les acquéreurs des lots n°1 à 19 inclus devront obligatoirement planter une haie d'arbres ou d'arbustes dans la zone indiquée au plan réglementaire. Il est conseillé de choisir les essences et le mode d'implantation (sur merlon mis en place par l'aménageur) se rapprochant le plus possible de l'esprit des haies bocagères de la région

Sont recommandées les types de haies suivantes :

Haie Champêtre et fruitière composée de : Castananea, Cornus Ilex, Corylus Ligustrum, Hippophae, Mespilus, Viburnu

Haie champêtre diversifiée composée de : Acer, Prunus, Sorbus Fraxinus, Cornus, Euonymus, Ribes, Syringa, Viburnum

Haie champêtre classique composée de : Sorbus, Betula, Acer, Carpinus, Cornus, Prunus

Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

12/5. CLOTURES DOUBLEES DE HAIES

Les clôtures (murs bahuts, grillages...) à l'exception des murs d'une hauteur supérieure à 1.30 m seront obligatoirement doublées de haies vives.

Sont interdits en haie de clôtures.

- les résineux, et en particulier les thuyas
- les conifères, les lauriers palmes,
- les bambous.

12/6. ESSENCES DES VEGETAUX

Les plantations nouvelles, à l'exception des arbres fruitiers, seront à base d'essences régionales (charmes, tilleuls, aubépines, noisetiers, charmilles, végéllias, spirées, forsythia, deutzias, genets, cotonéasters, etc...). Les espèces seront choisies en fonction de la nature du sol, du climat et des dimensions prévues à l'âge adulte pour créer une harmonie entre le végétal et le minéral.

Les essences invasives en « Basse-Normandie » ci-après, sont interdites :

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthe glanduleux, Faux vernis du Japon	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis ectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Sénéçon en arbre	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Impatiens du Cap, Balsamine orangée
<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i> 7	-	Griffe de sorcière <i>sensu lato</i>	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	<i>Paspalum distichum</i> L.	-	Paspale à deux épis
<i>Egeria densa</i> Planch	<i>Egeria densa</i> Planch	Egérie dense	<i>Buddleja davidii</i> Franch	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Herbe de Dallis, Paspale dilaté
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Sénéçon du Cap
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycamore
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtková	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtková	Renouée de Bohême	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique, Rhododendron de la Mer noire	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.	Spartine anglaise	<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe	<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Cytise faux-ébénier, Cytise à grappes, Cytise aubour, faux ébénier
			<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles
			<i>Lycium barbarum</i> L.	<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun
			<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
			<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	<i>Rubrivena olystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král	Renouée à nombreux épis
			<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurierpalme
			<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
			<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux

Il est recommandé de privilégier les essences à pousse lente.

12/7. AMELIORATION DE LA BIODIVERSITE

Tout ou partie des haies périmétriques pourront être complétées, en leurs pieds, sur une bande de 0.50 m à quelques mètres, par des bandes végétales de type : prairie naturelle, ourlet forestier, ...constituées d'herbacées ou de plantes basses locales et pouvant être entretenues de façon différenciée (entretien moins fréquent, fauchage, ...).

Ces bandes sont fortement recommandées pour les haies en contact avec les espaces naturels, agricoles et les espaces libres (parallèle ou perpendiculaire).

Il est recommandé de disposer des dispositifs d'habitat pour la faune locale : avifaune (nichoirs, ..), chauves souris (gîtes sur murs ou arbres, briques compartimentées, ...), ...

Se reporter au cahier de recommandations et de prescriptions.

12/8. DESCRIPTION AU PERMIS DE CONSTRUIRE DU PROJET DE PLANTATIONS

Les dossiers de permis de construire devront comporter le projet complet des plantations prévues avec l'indication de la nature des essences.

La réalisation des plantations prévues au permis de construire conditionne l'obtention du certificat de conformité.



13/ ACCES ET CIRCULATION DES VEHICULES

13/1. ACCES DES VEHICULES

13/1.1. ACCÈS INTERDITS

Les lots devront obligatoirement être desservis par les voies intérieures de l'opération d'aménagement. Il est précisé que :

- L'accès direct des véhicules aux lots par la route départementale n°562a est interdit,
- L'accès aux lots par les espaces libres ne comportant pas de voirie, est interdit.

Le plan réglementaire précise les zones où les accès véhicules sont interdits sur les voies intérieures.

13/1.2. ACCÈS PRÉFÉRENTIELS

Pour tous les lots, à l'exception du macrolot, un accès préférentiel a été défini. Dans le cas où l'acquéreur de l'un de ces lots choisirait un autre accès, et si le plan réglementaire le permet, il pourrait le faire sans avoir à recueillir l'avis des colotis, mais avec l'accord de la Mairie et de l'aménageur, à ses frais et sous son entière responsabilité.

13/1.3. CONDITIONS D'ACCÈS

Les entrées véhicules et piétons seront marquées par un seuil en béton ou une bordure arasée réalisée par l'acquéreur.

Les seuils des accès (véhicules et piétons) devront tenir compte de la cote définitive des trottoirs (se reporter aux plans des travaux).

La largeur des barrières et accès véhicules sera dimensionnée en tenant compte de la largeur de la voie de l'opération d'aménagement et des zones de stationnement public, et ce afin de permettre l'accès aux lots. Dans le cas de voies de faible largeur, le portail sera soit plus large soit en retrait.

Lorsqu'un accès est situé le long de la limite de la propriété, l'acquéreur aura la charge de réaliser, sur son terrain, les éventuels dispositifs de soutènement si nécessaire et, au minimum, réalisera une bordurette à ce niveau.

Les accès véhicules devront être réalisés avec des revêtements étanches pour que les eaux pluviales qu'ils reçoivent soient collectées dans les conditions prévues au chapitre « Assainissement Eaux Pluviales ».

13/1.4. CONDITIONS DE RÉALISATION

Les seuils d'accès sont réalisés par les acquéreurs en même temps que les clôtures pour permettre la réalisation des travaux de finition.

13/1.5. DESCRIPTION AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les conditions d'accès des véhicules et des piétons aux voiries devront être décrites lors de la demande de permis de construire.



13/2. CIRCULATION AU TRAVERS DE L'OPERATION : PASSAGE PUBLIC

Les voies de l'opération pourront contribuer à assurer la circulation de la Commune. Les colotis ne pourront s'opposer à la circulation transitant dans l'opération.

L'ensemble des espaces libres (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.

13/3. ACCÈS PROVISoire DURANT LE CHANTIER DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Les acquéreurs devront, pour la réalisation des travaux de construction, réaliser et maintenir une aire empierrée pour l'accès de tous les véhicules et engins intervenant pendant la durée des constructions afin d'éviter toute dégradation des ouvrages et espaces collectifs dont la remise en état sera effectuée aux frais des propriétaires concernés.

Ils devront également s'assurer de la bonne tenue de leur chantier et, en particulier, de la gestion des déchets de chantier sur leur parcelle tant qu'ils ne sont pas évacués par leurs entreprises. En aucun cas, les déchets de chantier ne devront se retrouver en dehors du périmètre de la parcelle.



14/ STATIONNEMENT DES VEHICULES

14/1. PRINCIPE

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux besoins courants des constructions de chaque lot doit être assuré, par l'acquéreur, *en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.*

Les secteurs de stationnement des véhicules devront être réalisés avec des revêtements étanches pour que les eaux pluviales qu'ils reçoivent soient collectées dans les conditions prévues au chapitre « Assainissement Eaux Pluviales ».

14/2. STATIONNEMENT DANS LE MACROLOT

Il n'est pas édicté de règle particulière ; se référer aux règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou du document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

14/3. STATIONNEMENT DANS LE SECTEUR DIFFUS

14/3.1. OBLIGATION D'ASSURER LE STATIONNEMENT

Pour respecter le principe que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, chaque acquéreur devra prévoir au moins deux places de stationnement par logement sur sa propriété.

Il est recommandé d'anticiper l'emplacement d'une troisième place de stationnement, éventuellement en retrait pour des besoins à moyen/long terme.

14/3.2. ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article « destination des lots », l'acquéreur devra réaliser, à ses frais, sur sa parcelle, les stationnements nécessaires à son activité et, en particulier pour : visiteurs, personnel et livraison, et ce en respectant, au minimum, les règles figurant au PLU.

14/3.3. STATIONNEMENTS PRIVATIFS NON CLOS

14/3.3.1. PRINCIPES DU STATIONNEMENT PRIVATIF NON CLOS

Au moins deux places de stationnement resteront non closes et seront donc directement accessibles des voies, sans barrière. L'espace ainsi dégagé restera privatif.

Pour cela, les acquéreurs pourront implanter la barrière permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies. Ils peuvent également constituer un retrait dans la clôture, indépendant de la barrière d'accès au garage.

L'espace minimum nécessaire au stationnement de deux véhicules est :

- de 5 m de profondeur par 5 m de largeur (+0.80m pour stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite),



- ou 10 m de longueur par 2,50 m de largeur (+0.80m pour stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite).

La rampe d'accès au garage ne peut constituer les places de stationnement privatif non clos si la pente est supérieure à cinq pour cent (deux pour cent pour un stationnement destiné aux personnes à mobilité réduite).

Pour chaque lot du secteur diffus, a été définie une zone préférentielle pour la zone de stationnement privatif non clos.

Dans le cas où l'acquéreur choisirait un autre endroit pour réaliser le stationnement privatif non clos, il pourrait le faire (hors les zones interdites) mais après l'accord de la mairie et du lotisseur, sans à avoir à recueillir l'accord des colotis, et à ses frais.

Lorsqu'un stationnement est situé le long de la limite de la propriété, l'acquéreur aura la charge de réaliser les éventuels dispositifs de soutènement si nécessaire et, au minimum, réalisera une bordurette à ce niveau.

La chaussée, la borduration et le revêtement des places de stationnements privatifs non clos sont réalisés par l'acquéreur sous sa responsabilité et à ses frais.

14/3.3.2. RÉALISATION DES STATIONNEMENTS PRIVATIFS NON CLOS RÉALISÉS PAR L'ACQUÉREUR

Cet espace sera réalisé et revêtu par l'acquéreur avant la réalisation des travaux de finition

- soit en enrobé noir
- soit en béton désactivé, avec granulats ocre

Dans tous les cas, une bordure arasée devra marquer la limite du domaine privatif non clos.

14/3.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

Le stationnement des vélos devra être prévu à la parcelle.

Il pourra être disposé à l'intérieur des locaux ou à l'extérieur.

Il est recommandé de prévoir une zone de stationnement pour les vélos d'environ 4 places à proximité des stationnements privatifs non clos ou d'un accès piétons.

14/4. INSTALLATION STATIONNEMENT DES CARAVANES, CAMPINGS CARS ET BATEAUX

L'installation des caravanes, campings cars et bateaux est interdit.

Les caravanes, les campings cars ou les bateaux ne pourront s'installer sur les parcelles que s'ils sont masqués par une haie, un mur ou enfermés dans un garage.

14/5. DESCRIPTION AU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les dispositions prises pour assurer le stationnement et l'installation des véhicules devront être décrites lors de la demande de permis de construire.



15/ TRAITEMENT DES DECHETS

15/1. DANS LE MACROLOT

Pour le macrolot, se référer au P.L.U. ou au document d'urbanisme en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

15/2. STOCKAGE DES DECHETS DANS LE SECTEUR DIFFUS

Chacun des lots doit disposer d'un local au rez-de-chaussée, suffisant pour recevoir les conteneurs nécessaires à une élimination sélective des déchets.

15/3. DECHETS VERTS

Il est recommandé de procéder à une gestion différenciée des espaces verts sur la parcelle, notamment en privilégiant le fauchage sur certains secteurs; afin de minimiser les déchets verts (se reporter au cahier de recommandations et de prescriptions).

Dans les secteurs engazonnés, il est recommandé de pratiquer le mulching, consistant à procéder au broyage des produits de la tonte sur place.

Il est recommandé d'aménager, sur chaque parcelle, un espace d'une superficie minimum de 1m² pour le stockage et l'élimination des déchets verts (tonte, taille, ...).

Cet espace sera à 1 m minimum des limites séparatives.

Il sera équipé, de préférence, d'un composteur.

15/4. ESPACES POUR LE RANGEMENT DES CONTENEURS AVANT LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES

Afin d'éviter que les conteneurs ne restent sur les espaces libres publics, les acquéreurs devront prévoir un espace privatif non clos, sur leur parcelle, permettant le rangement de leur conteneur en l'attente de la collecte ; étant précisé qu'ils seront remisés à l'emplacement destiné au stockage sur la parcelle privative le reste du temps.



16/ SERVITUDES

Les servitudes ci-après ne sont pas exhaustives. Elles correspondent à des éléments particuliers, dans le cadre de l'opération d'aménagement.

16/1. SERVITUDES GENERALES

Les acquéreurs des lots souffriront comme servitude la disposition des lieux, et en particulier, en ce qui concerne les clôtures, les jours, les vues, les gouttières et descentes de gouttières existantes, et tout élément découlant de la disposition des lieux au moment de l'arrêté de création de l'opération d'aménagement.

Ils souffriront comme servitude l'ensemble des aménagements et accessoires réalisés dans le cadre de l'opération, et en particulier tout mobilier urbain, banc, nichoir, hôtel à insecte, ... disposé dans le lotissement.

16/2. SERVITUDES PRIVEES AU PROFIT DES IMMEUBLES VOISINS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

16/2.1. SERVITUDE D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

L'opération d'aménagement est grevée d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales au profit de la parcelle figurant au cadastre section ZC numéro 6.

16/3. SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC

L'ensemble des espaces libres (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.

16/4. SERVITUDES LIEES A L'ENVIRONNEMENT

16/4.1. SERVITUDES RESULTANT DU PERIMETRE DE PROTECTION DU CAPTAGE DE L'ORNE

Les acquéreurs sont informés que l'ensemble des lots sont concernés par les dispositions concernant le périmètre de protection du captage de l'orne définies par arrêté préfectoral en date du 23/07/1975.

En particulier, *sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol susceptibles de nuire à la protection de la prise de l'Eau dans l'Orne.*

16/4.2. SERVITUDES LIÉES AU BRUIT

Les constructions sont exposées aux bruits des routes environnantes.

En particulier, les constructions sont exposées aux bruits de la Route Départementale n°562a à l'Est identifiée comme secteur affecté par le bruit au plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Communauté Urbaine Caen la Mer Normandie. Les constructions sont donc susceptibles d'être soumises à des normes d'isolement spécifiques.



16/4.3. SERVITUDES LIÉES À LA PROXIMITÉ D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence d'activités agricoles (culture et élevage) exercées dans les fermes et champs environnants.

16/4.4. SERVITUDES LIÉES À LA PROXIMITÉ D'ENTREPRISES INDUSTRIELLES, COMMERCIALES ET ARTISANALES

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence des activités industrielles, commerciales ou artisanales exercées par les entreprises situées au Nord et à l'Est de l'opération d'aménagement, que ce soit celles existantes ou celles qui seront réalisées ultérieurement.

16/4.5. SERVITUDES LIÉES À LA PROXIMITÉ D'UN POINT DE COLLECTE DU VERRE

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence d'un point de collecte pour l'apport volontaire de déchets en verre situé à l'ouest de l'opération, à l'angle sud-ouest du lot n°1.

16/5. SERVITUDES LIÉES AUX FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Les acquéreurs sont informés que l'emprise de l'opération d'aménagement est susceptible de faire l'objet d'un diagnostic archéologique prescrit par le Préfet de Région.

Lors de l'étude d'implantation de ses bâtiments, le constructeur est invité à prendre connaissance du rapport de fouilles rédigé par le service archéologique qui précise les interventions sur le terrain.

Le diagnostic est établi sur la base de sondages ponctuels ou sous forme de tranchées continues.

Les informations du rapport ne sont qu'indicatives et il appartient au constructeur de localiser précisément les fouilles de façon à adapter ses fondations à la réalité sur le terrain.

16/6. SERVITUDES LIÉES AU SOL OU AU SOUS-SOL

16/6.1. SERVITUDE DE FONDATION

Les acquéreurs sont informés que les terrains sont susceptibles de subir des interventions de nettoyage, abattage d'arbres avec dessouchage ou non, ... En conséquence, ils devront prendre en compte et faire leur affaire de toutes sujétions liées à ces interventions sur leur terrain, et en particulier pour la réalisation des fondations de leur projet qui doit intégrer la prise en compte de l'état initial de leur terrain.

16/6.2. SERVITUDE LIÉE AUX TERRASSEMENTS DE VOIRIE, CHEMINEMENTS ET ESPACES LIBRES

Les acquéreurs des lots situés le long des voiries, cheminements et espaces libres remblayés souffriront comme servitude les remblais non contrôlés mis en œuvre sur leur parcelle et qui pourront être prolongés en pente douce vers l'intérieur de la parcelle. Ils devront adapter leur projet en conséquence.

16/7. SERVITUDES CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les lots n°1 à 19 inclus sont grevés des servitudes liées à l'existence d'un merlon nécessaire à l'évacuation des eaux pluviales de la partie amont de l'opération d'aménagement.

Les acquéreurs devront prendre toutes précautions pour le maintenir sur toute sa longueur.

Les acquéreurs des lots sont informés de l'existence d'ouvrages de stockage et d'infiltration les espaces publics de l'opération, afin de permettre l'assainissement pluvial. Ces ouvrages sont susceptibles de faire l'objet de débordements notamment en cas d'orage dépassant les pluies de référence.

Ils devront prendre toutes précautions dans le cadre de leur projet d'aménagement à la parcelle pour se prémunir contre les mises en charges ou débordements.

16/8. SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX

16/8.1. SERVITUDE LIÉE AUX RÉSEAUX

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence sur leur lot d'accessoires des réseaux de l'opération d'aménagement (tels que coffrets électriques, ...). Se reporter au programme des travaux.

16/9. SERVITUDES LIEES AUX PLANTATIONS

16/9.1. SERVITUDE DE PLANTATIONS EXISTANTES

Les acquéreurs souffriront comme servitude les plantations existantes sur leur terrain ou a proximité.

Tout abattage d'arbre est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des habitations. Les arbres arrachés doivent y être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le lot.

16/9.2. SERVITUDES DE PLANTATIONS SUR MERLON DANS LES LOTS

Les lots n°1 à 19 inclus sont grevés d'une servitude de plantations sur merlon dans la zone prévue au plan réglementaire.

Les acquéreurs de ces lots ont obligation de plantation, puis de maintien et d'entretien des végétaux. Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, les végétaux viendraient à dépérir, les acquéreurs devraient les remplacer à leurs frais, dans un délai maximal de 1 an.

Le merlon sera recouvert, par l'aménageur, d'une bâche biodégradable visant à diminuer temporairement les développements végétaux spontanés à ce niveau.

Les acquéreurs sont informés que cette bâche est destinée à se décomposer progressivement dans un délai variable non maîtrisé.

Afin d'anticiper la décomposition de la bâche, il est recommandé de procéder aux plantations le plus tôt possible (en respectant la saisonnalité) avant la construction et de réaliser des plantations en pied de haie.

16/9.3. SERVITUDES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence des plantations prévues au dossier de permis d'aménager quand bien même les dispositions de ce dossier ne respecteraient pas les reculs habituels prévus au Code Civil :

- 2,00 m pour les arbres de haute tige
- 0,50 m pour les haies.