

PERMIS D'AMÉNAGER

Lotissement Le Grand Clos 2 à Creully sur Seulles (14)

SNC CREULLY –
LE GRAND CLOS 2

1 rue Pierre et Marie CURIE

ELEUSIS 5 – CS 40231

22190 PLERIN

PIERREVAL
GROUPE

URBANISME & PAYSAGE

INFRASTRUCTURES VRD

ENVIRONNEMENT

Décembre 2022

Dépôt initial

Avril 2023

Pièces complémentaires

SOMMAIRE

PIÈCES ÉCRITES

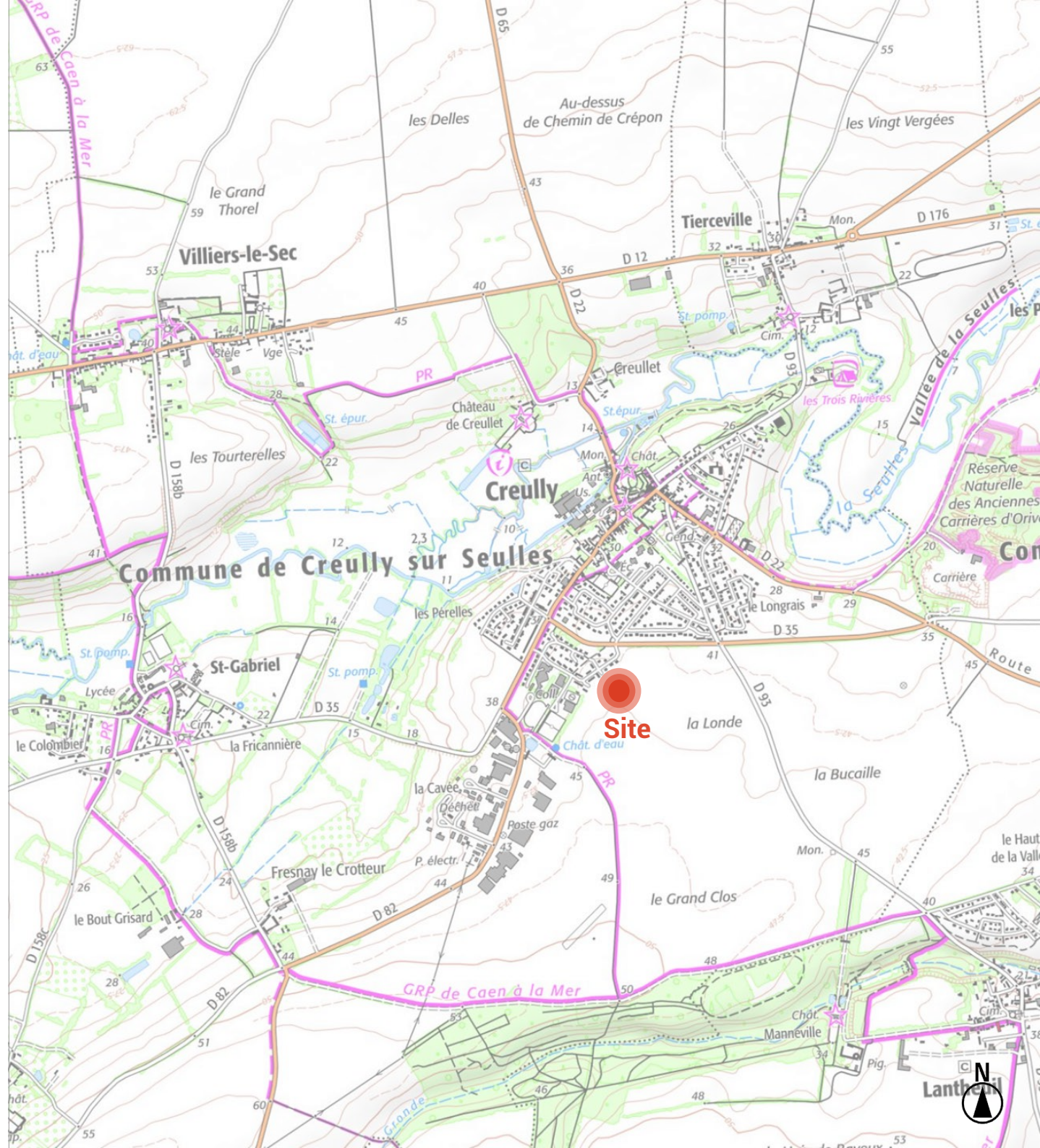
- PA1 : Situation du projet	2
- PA2 : Notice	4
- PA5 : Coupes	17
- PA6 : Photographie situant le projet dans l'environnement proche	18
- PA7 : Photographie situant le projet dans le paysage lointain	19
- PA8 : Programme et plans des travaux d'équipement	20
- PA9 : Hypothèse d'implantation des bâtiments	23
- PA10 : Règlement	24
- Tableau de répartition des surfaces	33
- PA11 : Garantie d'achèvement des travaux	34
- PA12 : Engagement sur l'attribution des équipements communs	35

PLANS À L'ÉCHELLE

- PA3 : Plan de l'état actuel	
- PA4 : Plan de composition	
- PA8 : Plans des travaux d'équipements	
- PA10 : Règlement graphique	

PA1 SITUATION DU PROJET

Situation à l'échelle communale



PA1 SITUATION DU PROJET

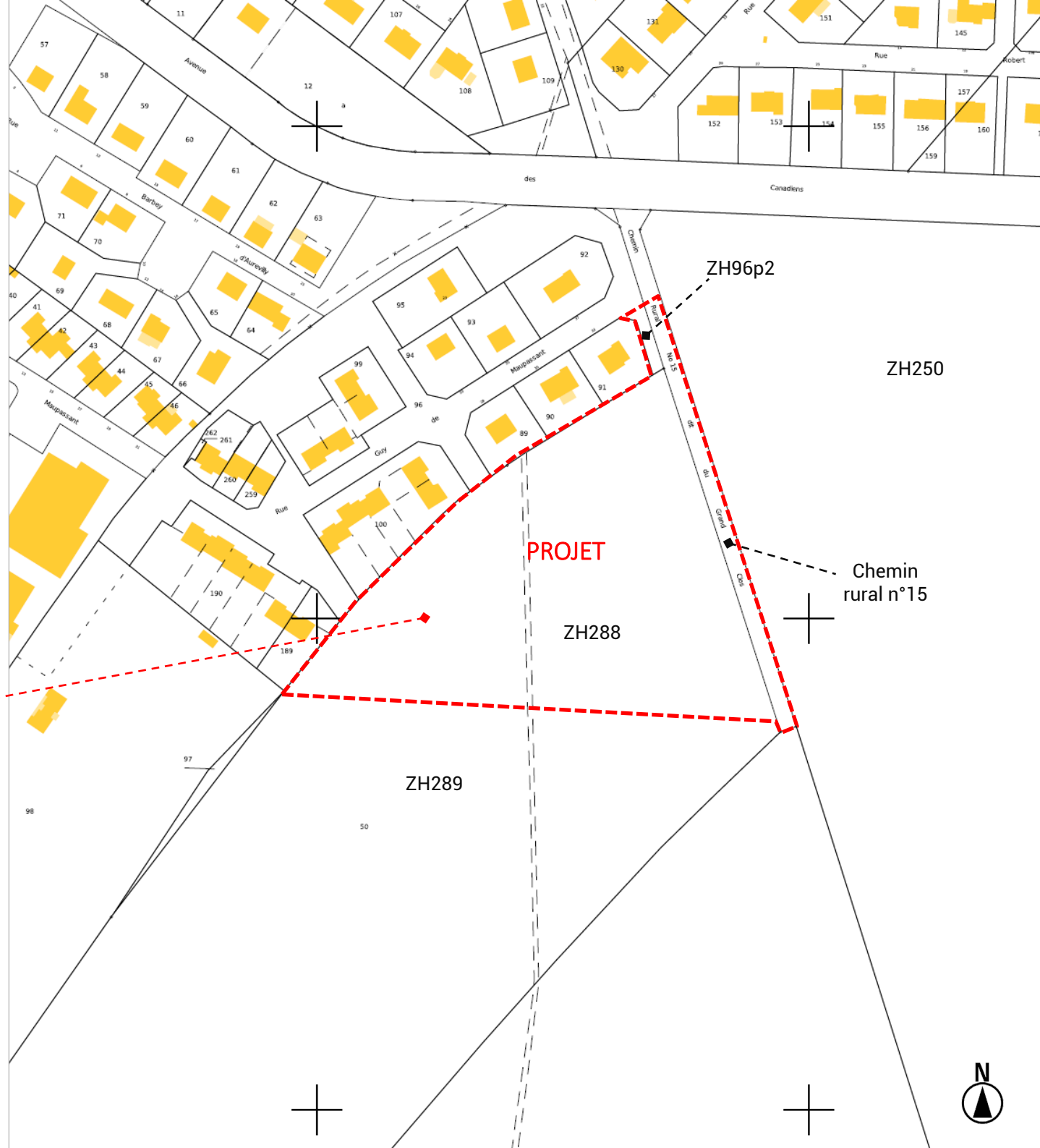
Situation cadastrale

TERRAIN :

SECTION ZH

Parcelles 288, 96p2 et « chemin rural n°15 »

Surface du PROJET :
Environ 17 284 m²



PA2 NOTICE

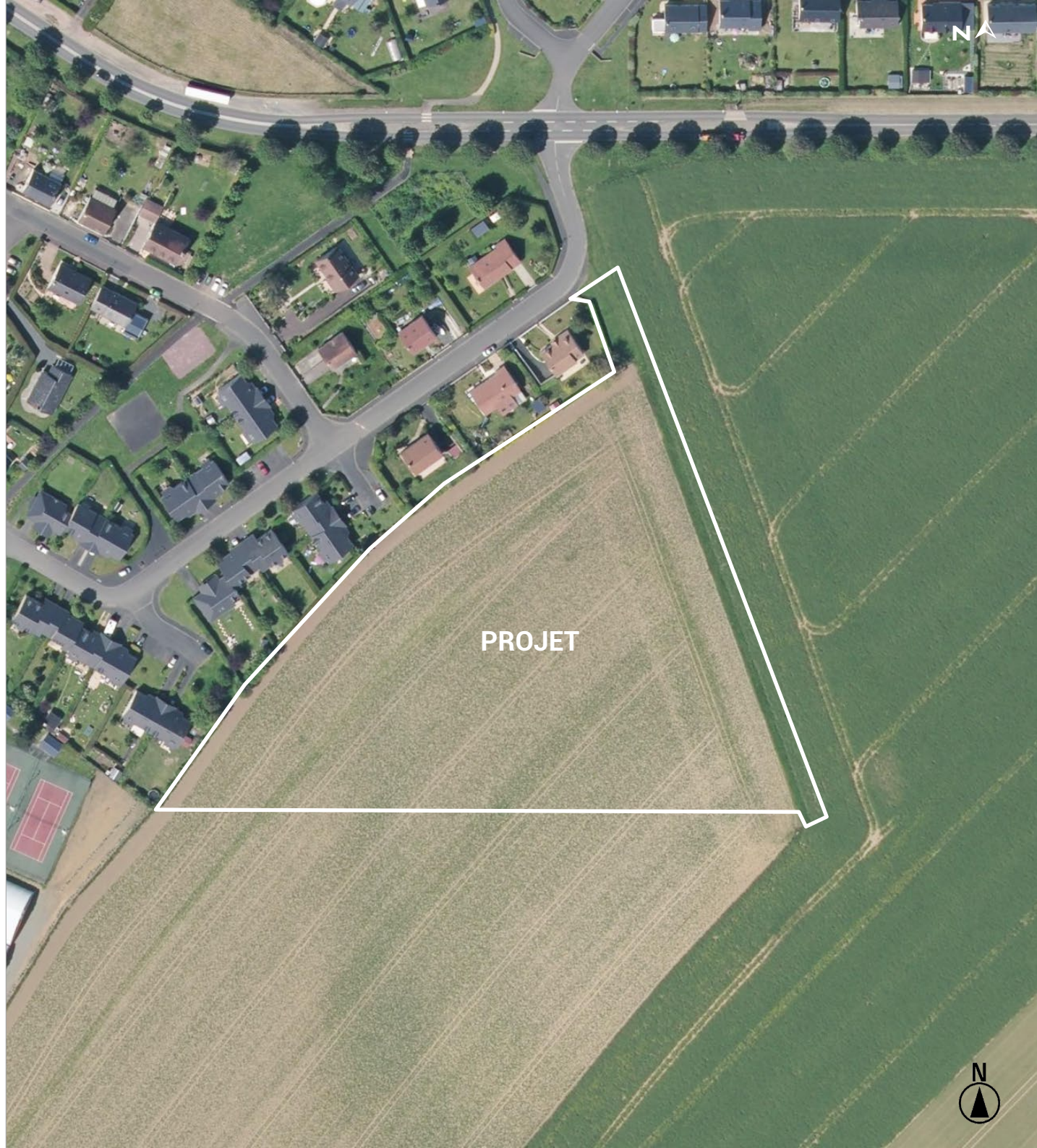
Etat initial du terrain et de ses abords : Vue aérienne

Le site étudié est localisé dans la commune de Creully sur Seullès (Calvados) dans la communauté de Communes Seullès Terre et Mer.

Le projet se situe à la lisière Sud de l'agglomération de Creully, en limite de l'espace agricole.

L'emprise étudiée est accessible depuis la rue Guy de Maupassant au Nord et à l'Ouest.

La parcelle voisine à l'Est fait également l'objet d'un projet d'aménagement en cours d'étude.



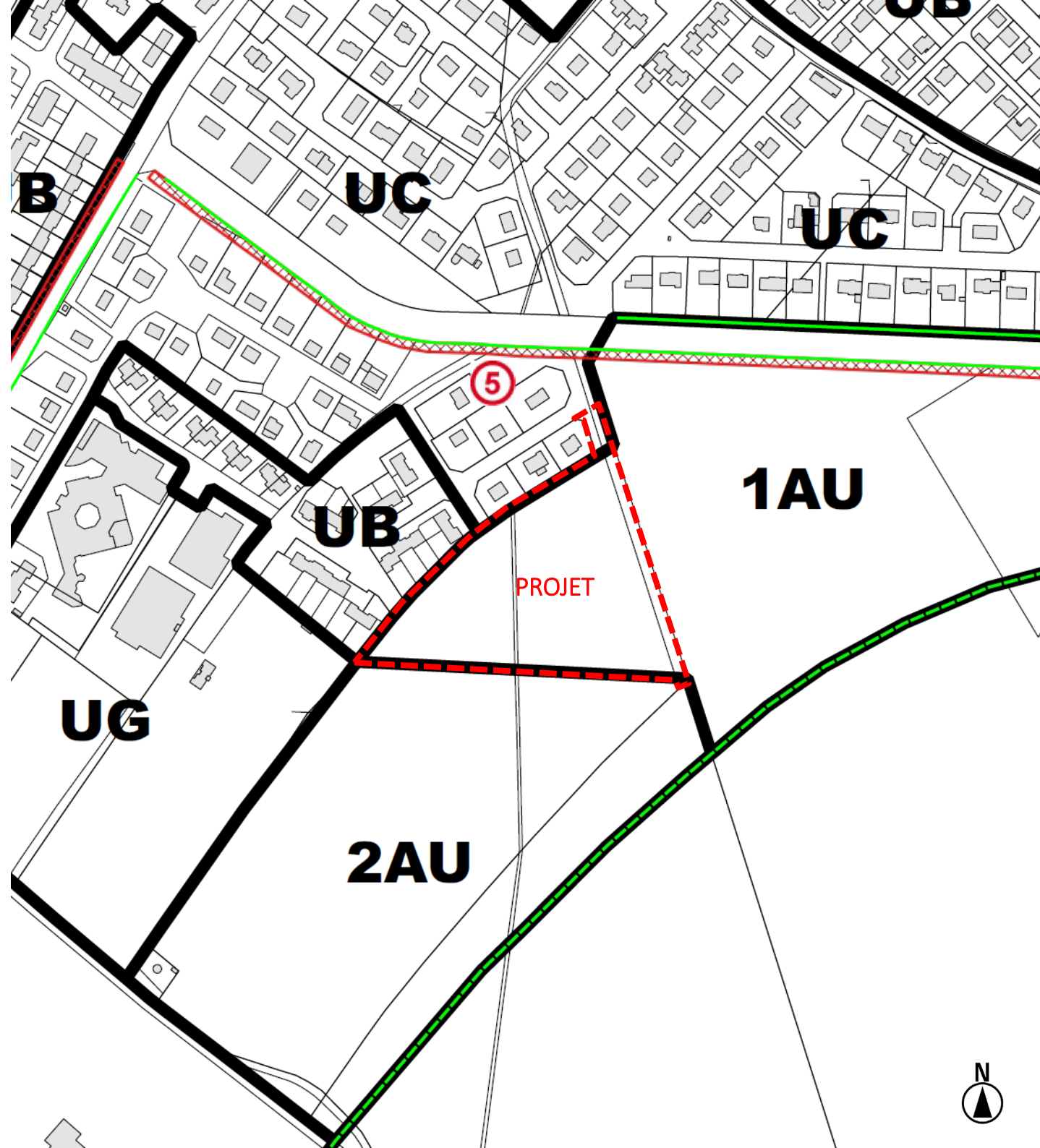
PA2 NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords :
Les règles d'urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

La commune déléguée de Creully est couverte par un PLU communal.

Le site étudié est entièrement en zone 1AU sauf l'extrémité Nord qui est en zone UC.



PA2 NOTICE

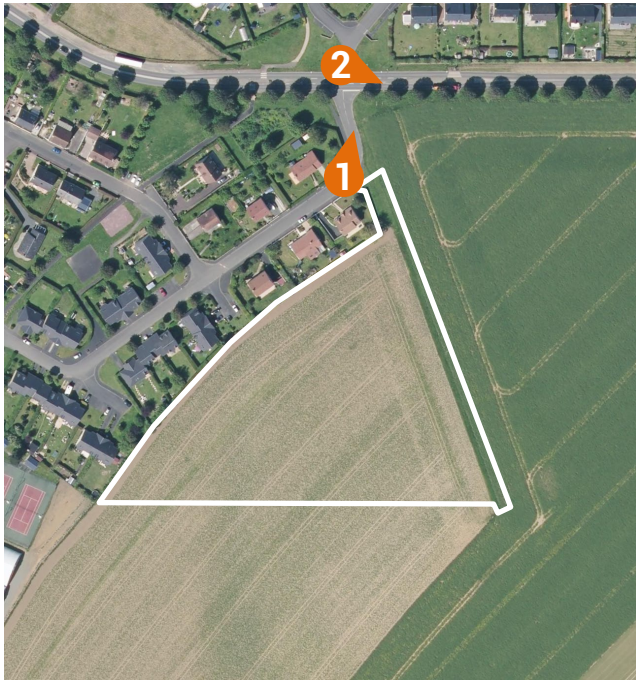
Etat initial du terrain et de ses abords : Les rues principales



1 Rue Guy de Maupassant vers le Nord



2 RD35 vers l'Est



Etat initial du terrain et de ses abords : Le terrain naturel avant travaux

Le terrain est divisé en deux parties :

- La parcelle ZH288 est un champ cultivé
- La parcelle ZH96p2 et le chemin rural forment un espace enherbé entre les cultures et les habitations.

L'environnement immédiat est composé d'habitations individuelles le long de la limite Nord-Ouest, d'un champ cultivé à l'Est qui sera aménagé en quartier d'habitations prochainement, et d'un champ cultivé au Sud.

Le terrain est accessible uniquement à 3 endroits depuis la rue Guy de Maupassant.

L'emprise est relativement plane avec une pente moyenne inférieure à 1%. Le point haut se trouve au Sud, le long de l'espace agricole. Le point bas se trouve au Nord, au niveau de l'accès depuis la rue Guy de Maupassant le plus proche de la RD35.

Extrait du PA3
(voir plan à l'échelle)

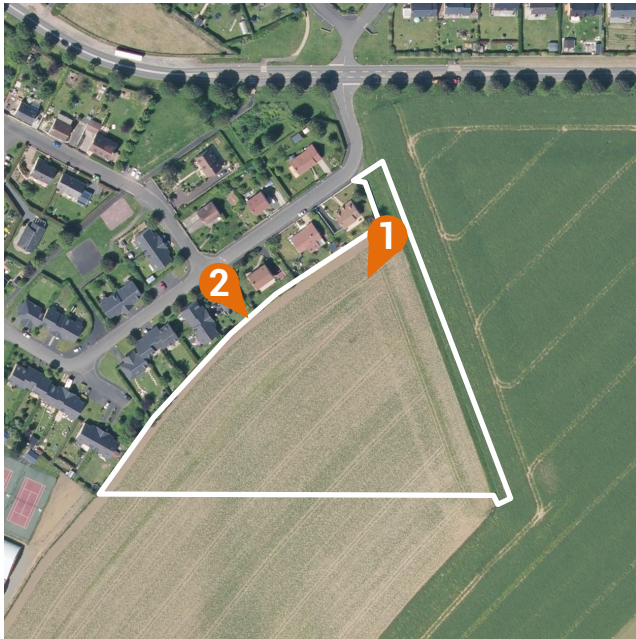


Accès au terrain



PA2 NOTICE

Etat initial du terrain et de ses abords :
Le terrain naturel avant travaux



PA2 NOTICE

Dispositions par rapport aux risques naturels



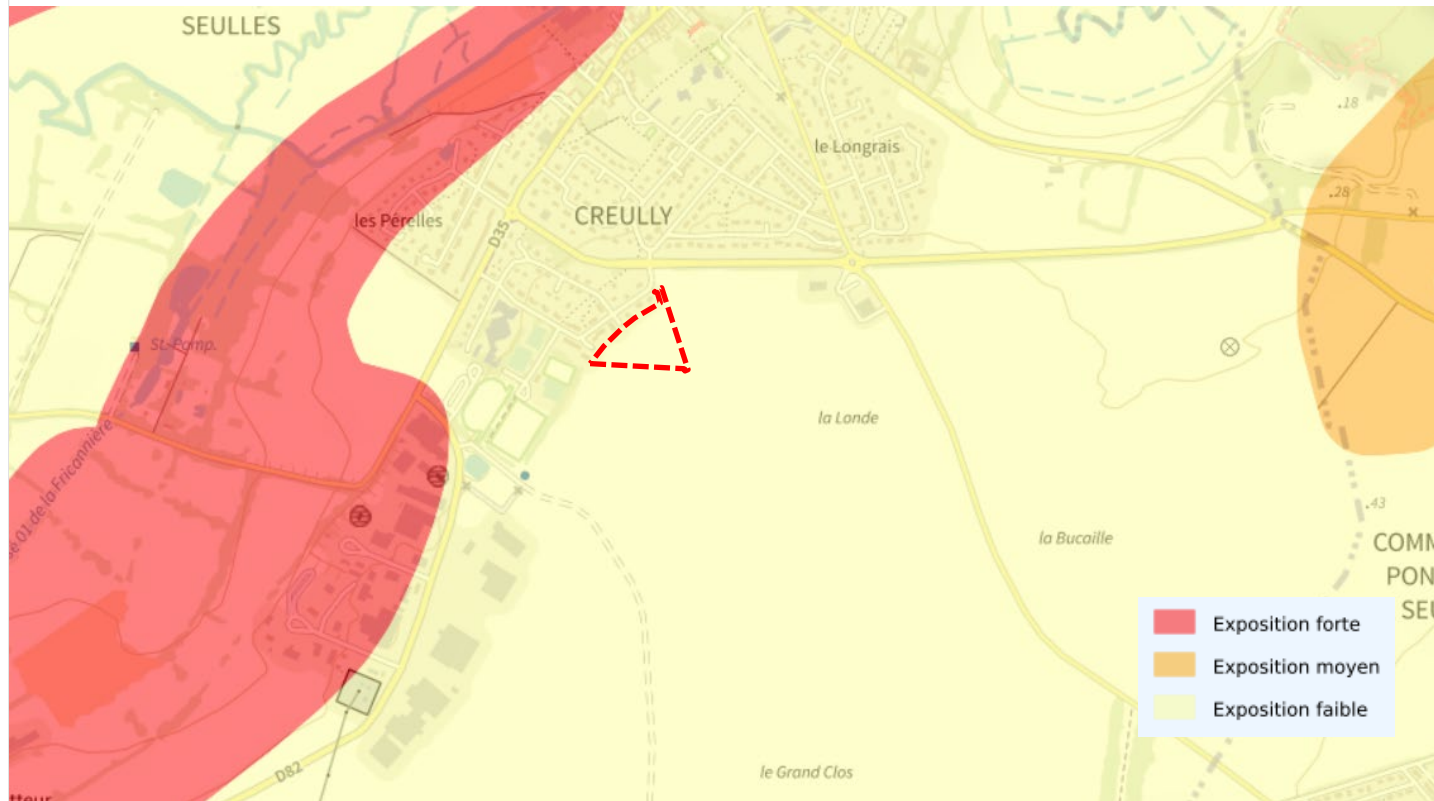
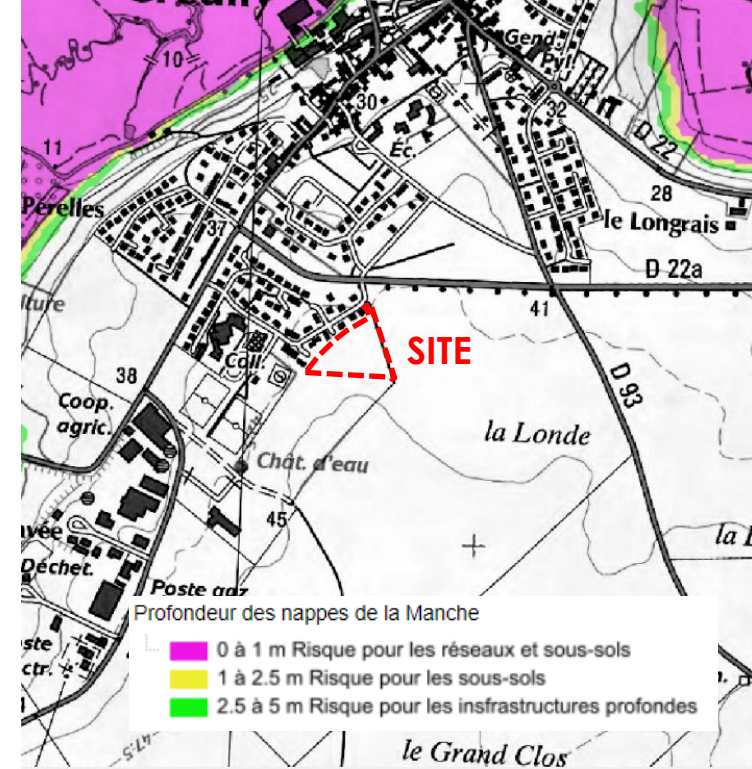
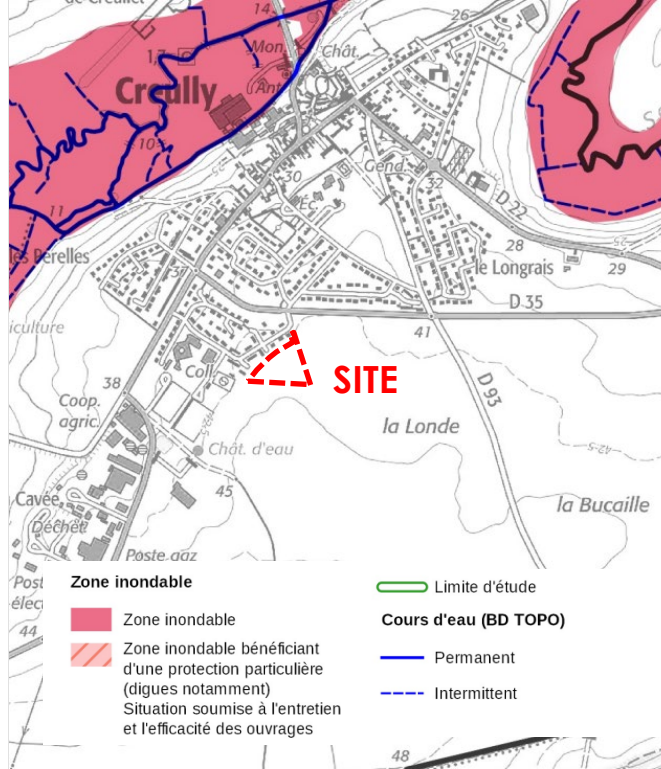
▪ **Secteur inondable :**
Le terrain n'est pas en zone inondable.



▪ **Risque de remontée de nappe :**
Le terrain n'est pas concerné par un risque de remontée de nappe.



▪ **Risque par rapport au retrait-gonflement des argiles :**
Le terrain est soumis à un risque faible de retrait-gonflement des argiles.



PA2 NOTICE

Dispositions par rapport enjeux écologiques

Enjeux écologiques



▪ **Présence de zones humides :**
L'emprise du projet n'est pas référencée comme prédisposée à la présence de zone humide.

▪ **Périmètre de protection réglementaire** (réserves biologique, site inscrit, classé, Natura 2000...)

Le projet ne se situe pas dans un périmètre de protection réglementaire.

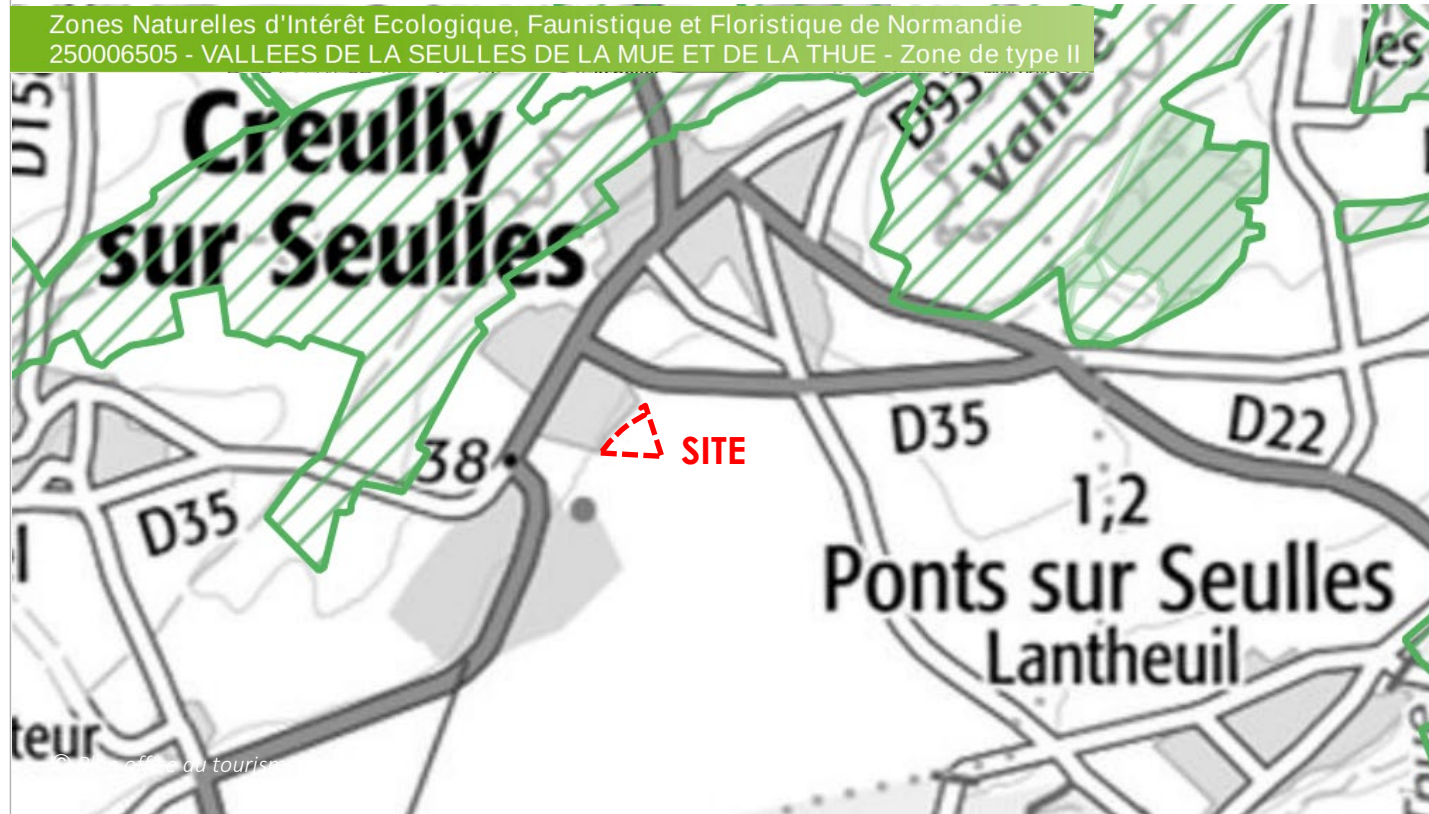
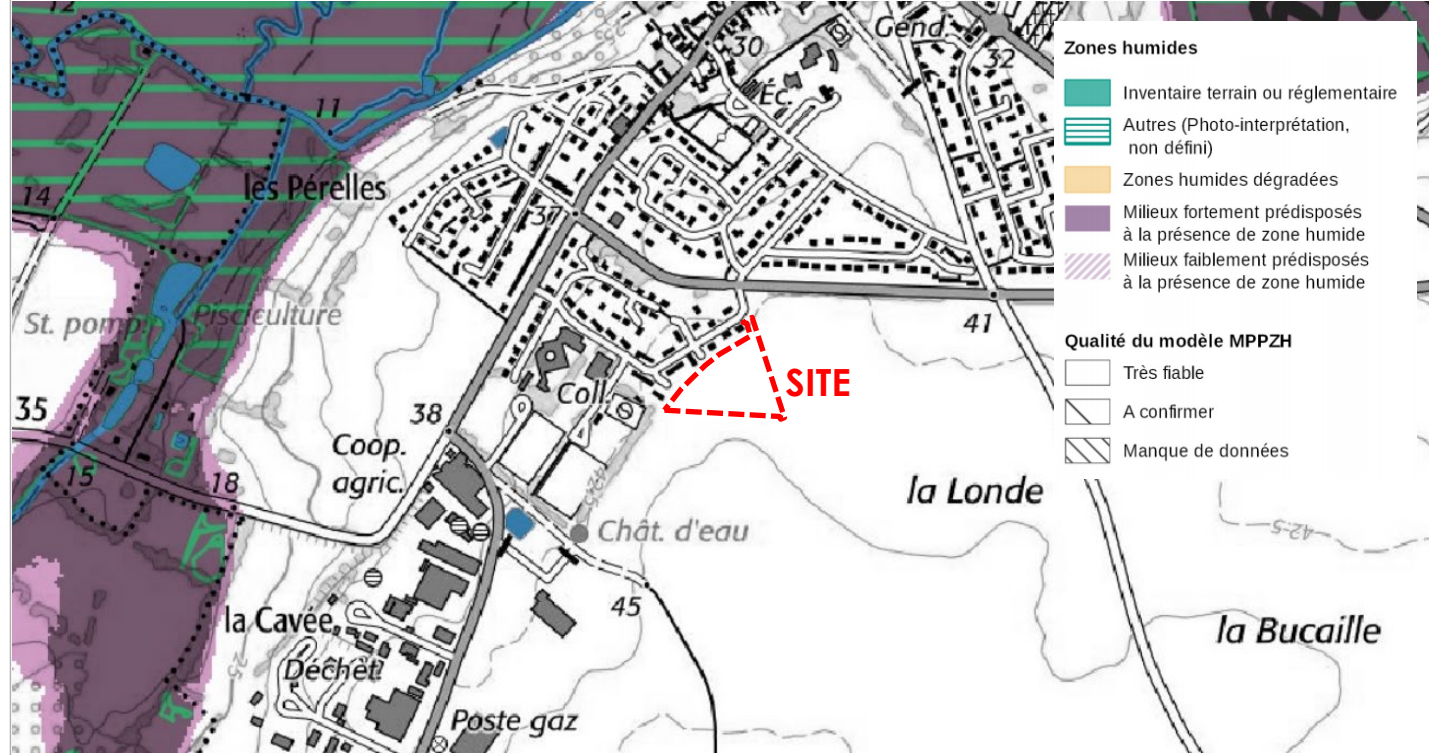
▪ **Zone de biodiversité riche** référencée (ZNIEFF 1 et 2)

Le site étudié n'est pas dans le périmètre d'une ZNIEFF.

Dispositions par rapport enjeux patrimoniaux



▪ **Monuments historiques**
Le projet se situe dans aucun périmètre de protection patrimoniale.



Le projet

Le projet consiste à créer un quartier d'habitat composé de 28 parcelles constructibles.

Présentation générale du projet

L'opération s'organisera autour d'une voie de desserte interne formant une boucle à partir des 2 voies en attente rue Guy de Maupassant et complétée par une voie de jonction vers l'opération voisine à l'Est. Le chemin rural sera élargi et aménagé pour devenir un parc central entre le projet et l'opération voisine à l'Est. Il sera complété par la l'aménagement réalisé au niveau de la lisière Sud comprenant un cheminement piéton et une haie sur talus en limite avec l'espace agricole.



Voirie

La voie Nord sera à double sens de circulation de la jonction avec la rue Guy de Maupassant jusqu'à l'accès du lot 2. Elle sera traitée en enrobé noir et bordée d'un trottoir.

La voie Sud sera à sens unique entrant depuis la rue Guy de Maupassant et débouchera sur la voie à double sens au droit du lot 2. Cette voie de type partagée sera traitée en revêtement contrasté (par exemple enrobé granulats clairs, ...) afin de la différencier de la voie à double sens et de l'identifier comme une voie de desserte. A l'entrée de cette voie depuis la rue Guy de Maupassant, une bande en revêtement différencié sera réalisée pour marquer l'entrée de l'opération et intégrera la signalétique horizontale informant qu'il s'agit d'une voie partagée

La jonction vers l'opération voisine à l'Est sera à sens unique vers l'Est. Elle sera réalisée en revêtement contrasté au droit du lot 1 et en revêtement perméable (par exemple pavés joints enherbés, ...) sur la partie traversant le parc aménagé sur le chemin rural pour ne pas créer de rupture dans celui-ci.

Extrait du PA4 (voir plan à l'échelle)

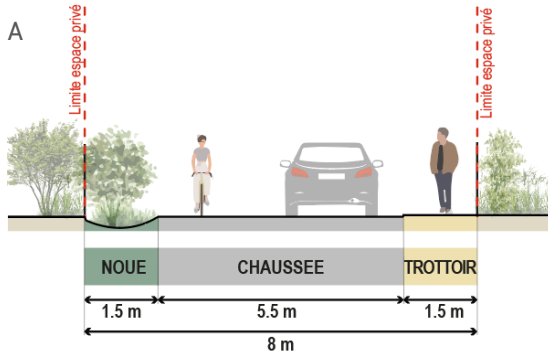
-  Accès / sortie
-  Sens de circulation



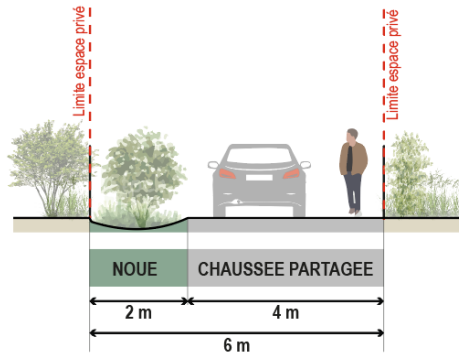
PA2 NOTICE

Le projet

Profil A



Profil B



Quatre murets maçonnés d'une hauteur de 1,50 mètres seront réalisés aux angles des lots 9, 10, 16 et 28. Ils recevront un parement en pierre de pays côté espace public et un enduit beige sur les faces arrières et les extrémités. Les acquéreurs des lots auront l'obligation de les conserver et de les entretenir.

Stationnement des véhicules

Onze emplacements de stationnement collectif traités en revêtement perméable (par exemple pavés à joints enherbés) seront répartis à divers endroits du quartier. Le stationnement privé sera assuré hors de l'emprise publique. Les acquéreurs auront l'obligation de réaliser 2 emplacements de stationnement non clos sur l'emprise du lot au niveau de l'accès au lot.

Extrait du PA4 (voir plan à l'échelle)

Plan parcellaire

L'ensemble du projet sera constitué de 28 lots d'une superficie comprise entre 359 m² et 506 m² et directement accessibles depuis la voie interne de l'opération. La densité brute moyenne de l'opération est de 16,3 logements par hectare.



PA2 NOTICE

Le projet

Espaces verts de l'opération

Plutôt que de proposer des fragments d'espaces verts sans utilité et disséminés dans l'opération, le projet propose de regrouper les surfaces végétalisées à des endroits stratégiques pour créer des ensembles à forte valeur paysagère et réellement utiles pour le projet et habitants. Pour accompagner ces espaces communs, les clôtures des lots le long de ces espaces verts seront obligatoires composées à minima d'une haie champêtre et/ou fleurie

Le parc linéaire

Un parc linéaire sera réalisé sur l'emprise du chemin rural à la jonction entre le projet et l'opération future à l'Est. Celui-ci proposera trois ambiances paysagères distinctes dans un esprit de parcours mettant en scène sa seconde fonction qui est la gestion des eaux pluviales du projet. Chacune des 3 séquences du parc linéaire accueillera une emprise inondable lors des fortes précipitations qui sera adossée sur sa partie haute à un muret maçonné (par exemple béton, parement pierre de pays, gabion, ...) surmonté d'une assise. Les éléments techniques auront donc ici également une fonction de mobilier urbain.

- La séquence A, au Sud, accueillera des bosquets nourriciers : *petits fruitiers (Ribes rubrum, Rubus idaeus, Morus, Corylus, Ficus carica)*, *arbres fruitiers (Malus communis, Pyrus communis, Prunus cerasus)* et *des vivaces comestibles (Amarante, Plantago, Allium, Hosta, bégonia tubéreux, capucine, hémérocalle, cosmos...)*
- La séquence B, au centre, intégrera une bamboueraie: *variétés non traçantes comme Fargesia nitida, rufa ou modesta.*
- La séquence C, au Nord, sera un espace plus ouvert comprenant quelques arbres: *arbres de moyen-jets (Amelanchier, Cercis siliquastrum en cépées, Acer campestre, Salix alba, Betula pendula 'Youngii')*.

Des cheminements piétons en mélange terre-pierre seront réalisés pour permettre de traverser cet espace longitudinalement et transversalement.



Extrait du PA4
(voir plan à l'échelle)



Principe d'intégration des murets maçonnés des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales

C

Espace ouvert



B

Bamboueraie



A

Bosquets nourriciers



PA2 NOTICE

Le projet

Espaces verts de l'opération

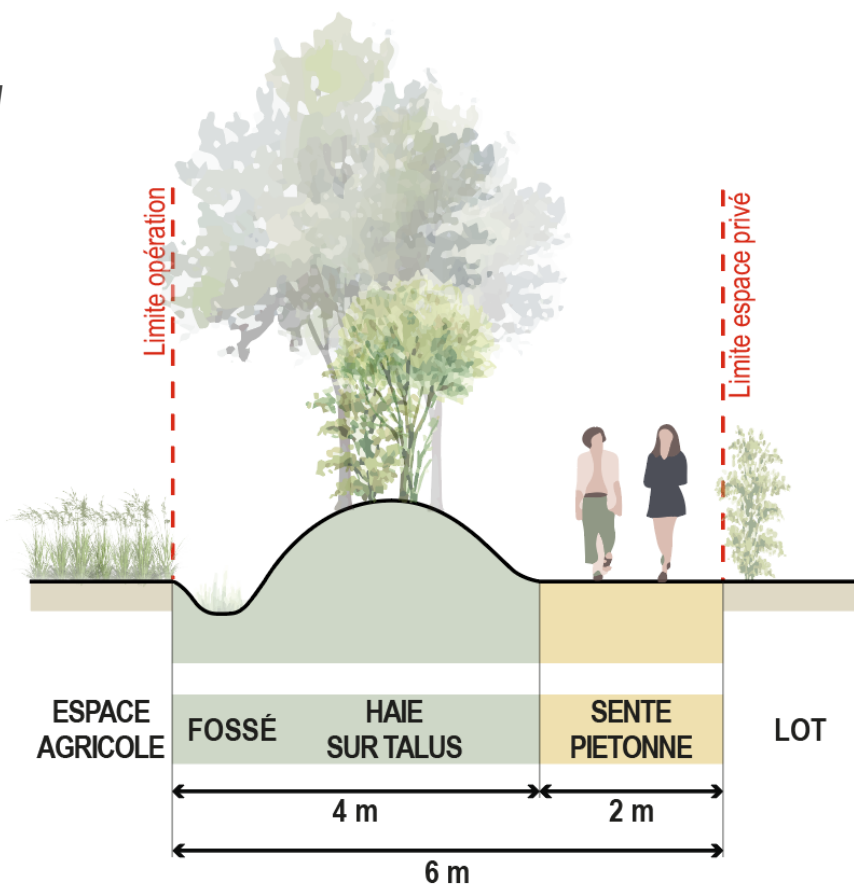
La lisière Sud

D'une épaisseur de 6 m, cet aménagement répond à plusieurs objectifs :

- intégrer l'opération dans le paysage par une transition plus douce entre l'espace agricole et les constructions,
- capter les eaux pluviales du bassin versant, les infiltrer en partie et conduire le surplus vers les ouvrages en aval,
- offrir une promenade piétonne dans la continuité du parc linéaire jusqu'à la rue Guy de Maupassant.

La lisière se compose d'un fossé (côté champ), d'une haie bocagère pluristratifiée sur 2 rangs plantée sur talus (voir palette végétale page suivante) et d'une sente piétonne de 2 m de large (coupe de principe de la lisière). La haie champêtre et/ou fleurie à planter obligatoirement en limite par les acquéreurs accompagnera cet espace public (les essences sont imposées dans le règlement).

Coupe de la lisière Sud

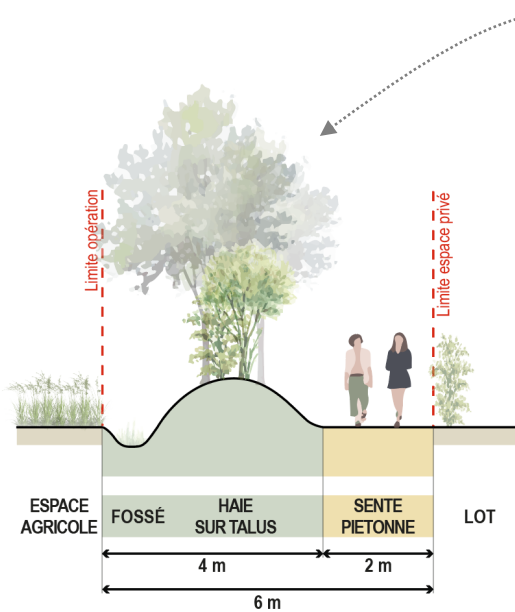


Le projet

Espaces verts de l'opération

Haie bocagère sur deux rangs plantée sur talus (lisière Sud)

Les essences végétales et le schéma de plantation pour la haie bocagère sur talus sont présentés ci-contre.

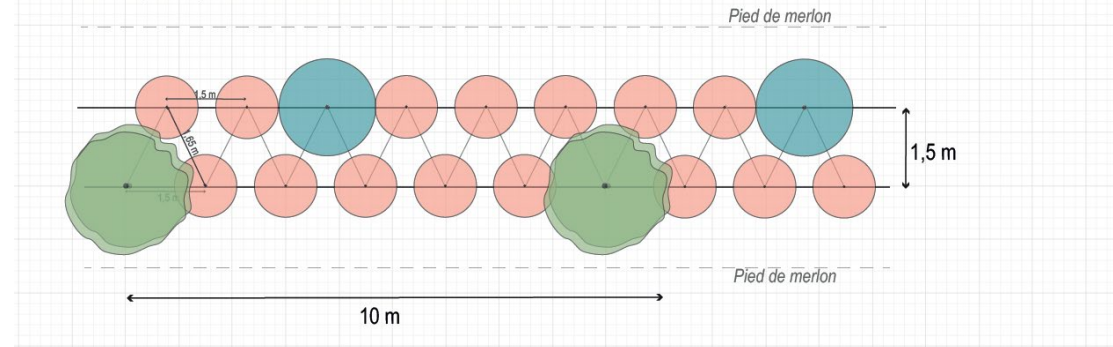


Les noues

Des noues d'une largeur de 1,5 m à 3 m seront réalisées le long des voies internes. En plus de participer à la qualité paysagère de l'opération, elles permettront la collecte des eaux pluviales de voirie, une partie de leur infiltration et l'acheminement du surplus vers le parc évoqué précédemment.

Haie bocagère pluristratifiée

Sur 2 rangs, 1,5 plant/ml de haie, plantée sur merlon de 3m



PALETTE VEGETALE HAIE BOCAGERE PLURISTRATIFIEE (essences locales - territoire Bessin/ Plaine de Caen)

STRATE 1 : Arbustes					
<i>Amelanchier lamarkii</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Viburnum lantana</i>
STRATE 2 : Arbres de moyen-jet ou cépées					
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Salix caprea</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Malus sylvestris</i>	<i>Prunus mahaleb</i>
STRATE 3 : Arbres de haut-jet					
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Tilia cordata</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Prunus avium</i>	<i>Quercus patraea, robur...</i>	<i>Fagus sylvatica</i>

2.5. Dispositions par rapport à la gestion des eaux pluviales

L'aménagement provoque un double impact sur les eaux de ruissellement :

- l'accélération de leur transfert vers le milieu naturel
- la dégradation de leur qualité par lessivage des zones urbanisées

La mise en place d'une solution de stockage temporaire permet de limiter ces impacts.

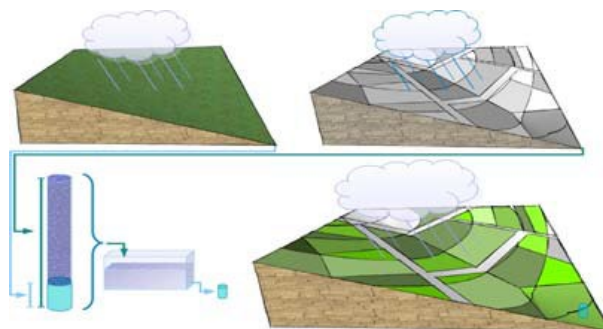
Les propositions de mesures correctrices et compensatoires sont réalisées suivant les méthodes en vigueur. Pour les eaux pluviales il s'agit de l'Instruction Technique sur l'assainissement de 1977. Elle permet l'établissement des principaux paramètres pour le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux issues du ruissellement pluvial.

La réalisation du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été confiée au bureau d'études ALCEA.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées et dirigées vers des noues permettant une première infiltration en surface puis vers des ouvrages de stockage et d'infiltration créés dans l'espace vert à l'Est de l'opération.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau précisera et détaillera les recommandations et mesures en termes de gestion des eaux pluviales des espaces communs et des parcelles.

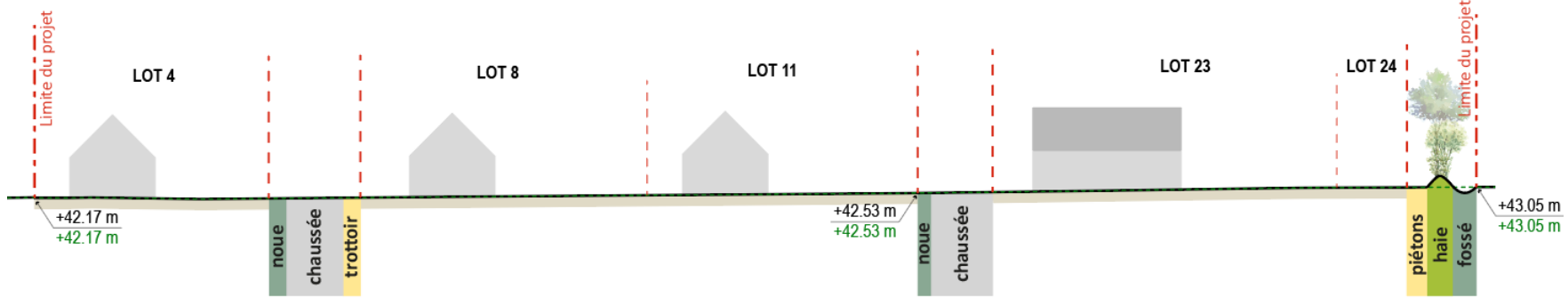
Une étude de sol et d'infiltration a été confiée au bureau d'étude FONDOUEST pour valider techniquement la gestion et l'infiltration des eaux pluviales.



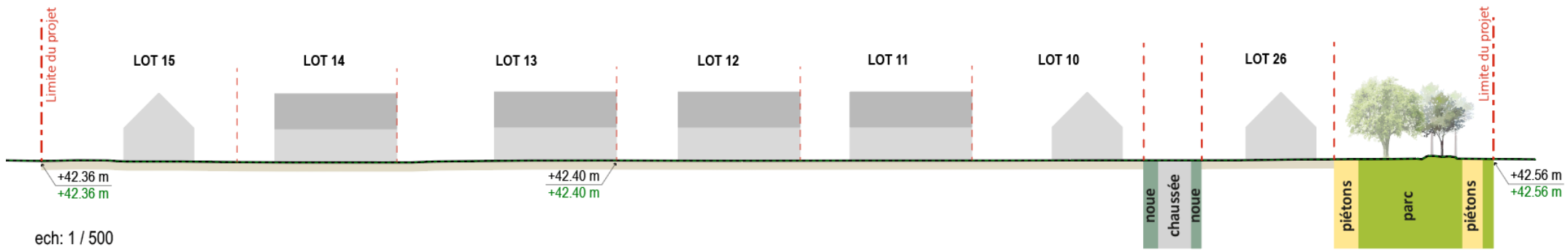
PA5 COUPES



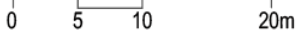
Coupe AA'



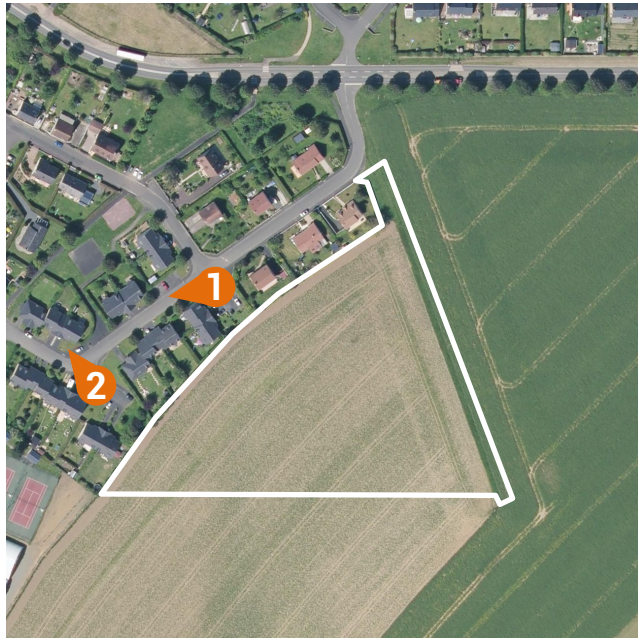
Coupe BB'



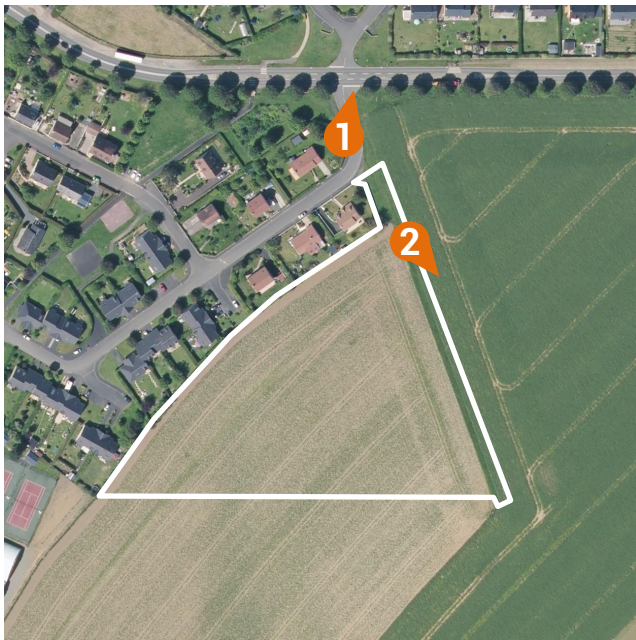
ech: 1 / 500



PA6 PHOTOGRAPHIES SITUANT LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



PA7 PHOTOGRAPHIES SITUANT LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



Chapitre 1. Généralités

Le présent programme des travaux a pour objet de définir les prestations à réaliser pour la mise en viabilité du lotissement.

Il ne constitue pas un descriptif des travaux, mais donne simplement les grandes lignes générales des dispositions envisagées au vu des règlements en vigueur, qu'ils soient nationaux, départementaux ou communaux. Le lotisseur se réserve la possibilité d'apporter des modifications qui ne compromettraient pas les caractéristiques du projet.

A cet effet, il est précisé que les plans annexés ne sont que des avants projets sommaires.

Les plans d'exécution ne seront étudiés qu'après l'obtention du permis d'aménager.

Dans le présent document, est désigné par LOTISSEUR, le maître d'ouvrage.

Dans le cadre de cette viabilisation, les travaux ci-après seront réalisés :

- les terrassements généraux nécessaires à la réalisation de la voirie, des stationnements et des espaces verts,
- les travaux de voirie,
- la mise en place du réseau d'assainissement des Eaux Pluviales
- la mise en place du réseau d'assainissement des Eaux Usées
- la réalisation du réseau d'eau potable,
- la réalisation du génie civil du réseau téléphonique et fibre optique en souterrain,
- la réalisation des réseaux d'Electricité Basse Tension en souterrain,
- la réalisation d'un réseau d'Eclairage public.

Les schémas techniques rattachés à ce programme sont situés en annexes.

Plans :

8.1 – Voirie et assainissement

8.2 – Réseaux souples

Chapitre 2. Aménagements généraux

2.1 Voirie

La voirie à réaliser dans le cadre de l'aménagement n'a pas de typologie fixe et varie suivant les contraintes et usages, mais elle peut se définir suivant un principe général :

- Une voie principale en double sens d'une largeur de 6m, bordée par une noue de 1m et d'un trottoir de 1,50m
- Une voie secondaire en sens unique d'une largeur de 3,50m à 5,00m au droit des accès de lot et bordée d'une noue d'une largeur variant de 1m à 2,50m en fonction de la largeur de la voie.

Terrassements et empièrrements :

La voirie sera terrassée et empièrree.

L'étude géotechnique n'est pas encore réalisé donc les données indiqués ci-dessous sont susceptible d'être modifié.

A titre indicatif, la structure de la chaussée pourra être composée de :

- Revêtement géotextile type Bidim, à l'arase de terrassement,
- Couche de forme composée de matériaux de carrière tout venant 0/80 sur 0.50 m d'épaisseur

Couche de réglage composée de GNT 0/31,5 sur 0,10 m d'épaisseur

Dans le cas d'une arase de type AR0 (mauvaise condition météorologique, matériaux sensibles à l'eau), une substitution du sol en place sur 20 à 30 cm sera à réaliser avec du tout venant 0/150.

- Couche de base/voirie provisoire en grave bitume GB3 0/14 sur une épaisseur de 0,08m

Revêtement superficiel :

Voirie principale : béton bitumineux noir semi grenu 0/10 dosé à 150 kg/m².

Voirie secondaire : revêtement différencié

Stationnements :

Couche de base en terre pierre sur 0,20m.

Revêtement enherbé type pavé à joint ou dalle PE remplies de substrat ou tout autre revêtement présentant des caractéristiques similaires.

Cheminement :

Trottoirs et cheminements internes :

Couche de base en GNT 0/31,5 sur une épaisseur de 0,20m.

Revêtement en enrobé ou revêtement différencié sur une épaisseur de 0,05m.

Cheminements périphérique :

Couche de base/revêtement en terre/pierre sur une épaisseur de 0,20m.

Aire de présentation de ordure ménagères :

Couche de base en GNT 0/31,5 sur une épaisseur de 0,10m.

Revêtement en béton balayé sur 0,12m

2.2 Travaux de plantation

Les travaux de plantations seront effectués dans les règles de l'art (pour chaque arbre : une fosse de plantation adaptée à la taille du sujet, un apport de terre végétale, un amendement, position du collet au niveau du sol, cuvette d'arrosage adaptée et paillage végétal). Un pare-racine sera mis en œuvre autour des fosses d'arbres à proximité des différents réseaux.

Les essences des arbres et arbustes plantés sont indiqués dans la notice. Les espaces verts sont plantés de gazon ou de couvre-sol.

2.3 Mobilier et équipements publics

La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif se fera soit au porte à porte soit par le biais d'aire d'apport sur les impasses ne permettant pas la giration des engins de collecte des ordures ménagères.

2.4 Assainissement eaux usées

Les eaux usées provenant des futures constructions seront évacuées gravitairement au moyen d'un réseau Ø 200 mm réalisé dans l'emprise de l'opération. Les réseaux existants en périphérie sont assez profond pour un raccordement gravitaire.

Les antennes branchements, canalisation Ø 150 mm, seront reliées au collecteur par culottes de branchement et équipées d'une boîte de branchement à passage direct avec plaque fonte situées sous trottoir.

Chapitre 2. Aménagements généraux

Les caractéristiques techniques du réseau et des branchements devront être strictement conformes aux prescriptions du syndicat d'assainissement compétent.

Les raccordements des futures constructions, dans les boîtes des branchements en attente pourront faire l'objet d'un contrôle par le Service d'Assainissement.

2.5 Assainissement pluvial

Les Eaux Pluviales des lots seront gérées individuellement à la parcelle et à la charge de chacun des acquéreurs au moyen d'un ouvrage de traitement des eaux pluviales sans possibilité de rejet en débit de fuite ou de surverse sur le domaine public.

Les eaux de ruissellement des voies nouvelles et des surfaces collectives imperméabilisées seront collectées dans des noues en faible profondeur en rive d'espace public, les eaux seront collectées par des caniveaux en rive de voirie, pour être stockées et infiltrées dans des prairies inondables dans le mail végétalisé en périphérie Est de l'opération.

Les ouvrages disposeront de trop plein et / ou débit de fuite raccordés au réseau pluvial présent en périphérie Nord / Est de l'opération.

La nature et le dimensionnement des ouvrages sont indicatives et susceptible de varier en fonction des prescriptions et autorisation définies à l'établissement d'un dossier au titre du code de l'environnement.

2.6 Alimentation eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable sera réalisé comme indiqué sur le plan des canalisations.

La position des différents ouvrages sont indiqués sur le plan.

Le réseau sera raccordé en deux points sur le réseau existant rue Guy de Maupassant, à l'Ouest et un bouclage au Nord.

Les caractéristiques techniques du réseau et des branchements devront être strictement conformes aux dispositions adoptées par le syndicat compétent. Les branchements particuliers, seront exécutés au moyen de canalisations en polyéthylène 19.4/25 avec colliers de prise en charge et bouches à clé et laissées en attente dans des citerneaux en Pehd mis en place à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

La localisation et le dimensionnement des ouvrages est susceptible de varier en raison d'impératifs techniques lors de la réalisation des travaux. Les implantations figurées sur le plan sont indicatives.

2.7 Alimentation électrique

Le réseau basse-tension sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre SDEC et fera l'objet d'une convention particulière avec le lotisseur.

L'opération sera raccordé au réseau existant rue Guy de Maupassant. A l'ouest sur un coffret existant, au Nord un coffret REMBT sera créer sur le réseaux existant pour le raccordement.

2.8 Génie civil du réseau téléphonique et FTTH

Le projet sera desservi en souterrain. Pour chaque lot, un branchement aboutira à un citerneau de branchement.

L'ensemble du génie civil sera également suffisamment dimensionné pour accueillir le réseau FTTH en fibre optique.

Le tracé définitif devra recevoir l'accord des Services qui mettront en œuvre les réseaux sous fourreaux.

Le câblage en fibre optique sera réalisé à l'intérieur de l'opération conformément à la loi n°2015-990 du 6 août 2015 (Loi MACRON)

2.9 Eclairage public

L'éclairage extérieur sera assuré en bordure des voies au moyen de lampadaires sur la voie principale. Le produit utilisé ainsi que le RAL sera défini suivant les prescriptions de la commune. Le réseau d'éclairage de cette opération sera raccordé sur une armoire réalisée à l'Est de l'opération au droit du lot n°25.

La localisation des ouvrages, les hauteurs de mâts et le type de port des lanternes (top, crosse) est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative.

L'éclairage sera conforme aux prescriptions du SDEC.

PA9 HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



Lotissement Le Grand Clos 2 à Creully sur Seulles (14)

SNC CREULLY –
LE GRAND CLOS 2

1 rue Pierre et Marie CURIE

ELEUSIS 5 – CS 40231

22190 PLERIN

PIERREVAL
GROUPE

URBANISME & PAYSAGE
INFRASTRUCTURES VRD
ENVIRONNEMENT

Avril 2023

Pièces complémentaires

Champ d'application

Les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt de leur demande d'autorisation d'urbanisme en mairie (Permis de Construire construction ou extension, Permis de Construire Modificatif, Déclaration Préalable de travaux, ...).

Ces règles sont complétées par les règles écrites ci-après et par le règlement graphique (PA10).

Les règles du présent règlement seront reprises dans le cahier des charges du lotissement.

Lors de l'élaboration de leur projet de construction, les acquéreurs pourront prendre conseil gratuitement auprès du CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) du Calvados, ou consulter les plaquettes d'information et de sensibilisation du CAUE (téléchargeables sur le site internet du CAUE 14) relatives notamment aux projets de construction, à l'implantation de la maison sur son terrain, ou aux clôtures.

Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction

L'opération est destinée principalement à l'habitat et aux occupations du sol compatibles avec l'habitat.

L'opération comportera un minimum de 26 logements.

Les lots pourront être regroupés ou faire l'objet de subdivisions sous réserve d'accord expresse de l'aménageur et sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront produire de nouveaux lots à bâtir ou résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de logements du lotissement.

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

Accès et stationnement

Un espace non clos et non couvert de dimensions 6m x 5m minimum (largeur x profondeur) devra être réalisé sur chacun des lots, au niveau de l'accès au lot conformément au plan de composition, de manière à permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules et éviter le stationnement sur l'espace public.

Les espaces non clos seront réalisés en matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie et de finition non dispersible.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de cet espace est à la charge de chaque acquéreur.

Pour les lots 5, 8, 9 et 28, les emplacements des accès aux lots et espaces non clos figurant sur le plan de composition sont indicatifs. Toutefois, sur les linéaires identifiés sur le règlement graphique (trait rouge), l'aménagement des accès aux lots est interdit.

Pour tous les autres lots, les emplacements des accès aux lots et espaces non clos figurant sur le plan de composition sont imposés.

Les accès privés seront aménagés dans le prolongement des espaces non clos sans qu'il soit porté préjudice aux branchements particuliers du lot, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces communs. Les éventuels portails seront positionnés à l'arrière de l'espace non clos, en retrait de 5 mètres de la limite sur voie.

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations le permettent, des accès piétons pourront être ouverts sur les circulations piétonnes du lotissement depuis les lots.

Desserte par les réseaux

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement sont précisées dans les plans et programme des travaux, joints au présent dossier).

Toute modification de la situation des branchements à la demande des futurs propriétaires sera exécutée sous réserve des accords des concessionnaires aux frais exclusifs des propriétaires concernés.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux. Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des parcelles et notamment des toitures des habitations seront collectées et gérées sur les parcelles au moyen de dispositifs adaptés au terrain conformes à la réglementation, réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne. Le dispositif choisi figurera dans la demande de permis de construire.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées se fera au droit du lot à partir de la sortie amont de la boîte de branchement posée par le lotisseur. Aucun autre raccordement supplémentaire sur ce regard ne sera admis. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

Eau potable

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisés au droit de leur lot, en se conformant aux directives des services gestionnaires.

Electricité et télécom

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains réalisés à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots se fera obligatoirement en souterrain.

Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques principales des parcelles sont indiquées sur le plan de composition. Les cotes et superficies sont approximatives et seront précisées après bornage par un géomètre-expert.

Les surfaces de plancher maximales autorisées par lot sont réglementées par le tableau de répartition des surfaces en annexe du présent règlement.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du lot.

Hauteur des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Implantation des constructions

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation ci-dessous se substituent aux articles 1AU6 et 1AU7 du règlement écrit du PLU en vigueur pour les limites créées dans le cadre de l'opération.

Limites sur voies et espaces communs/publics

Les constructions devront se conformer aux règles de recul présentées dans le règlement graphique (PA10).

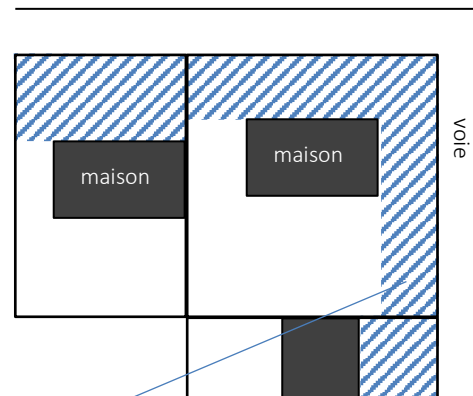
En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite sur voie ou espace commun/public,
- Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres.

Règles complémentaires concernant les abris de jardin*

Les abris de jardins* ne pourront être implantés dans une bande comprise entre la limite sur voie et la façade de la construction principale la plus proche de cette limite (schéma ci-contre).

Principe d'implantation des abris de jardin* :



Abris de jardin* interdit

Limites séparatives

Limites séparatives entre les lots créés

Les constructions devront se conformer aux règles de retrait présentées dans le règlement graphique (PA10).

En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres

Limites séparatives avec les parcelles voisines de l'opération

Pour les lots 1 à 5 et pour le lot 15, le long de la limite Nord-Ouest (limites avec les constructions voisines existantes), il est fait application de la réglementation en vigueur.

Rappel de l'article 675 du code civil : « L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. »

* Sont considérés comme « abris de jardin » les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Esthétique générale, volumes et matériaux

Constructions

Tout projet de construction devra être étudié de manière à assurer une bonne intégration paysagère.

Volumétrie architecturale / formes

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux projets issus d'une démarche de création architecturale. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Construction principale - Volume principal

Le volume principal des constructions suivra un plan simple à dominante rectangulaire. Il pourra comporter plusieurs niveaux et devra être couronné d'une toiture à 2 pentes symétriques de pentes supérieures ou égales à 30°.

Construction principale - Volume(s) secondaire(s)

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Annexes

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Matériaux / teintes

L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) et l'utilisation de matériaux de fortune sont interdits.

Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels du secteur.

Les façades maçonnées qui ne seraient pas réalisées avec des matériaux traditionnels devront recevoir un enduit dont la teinte principale se rapprochera de celle de la pierre locale.

Les bardages en façade sont autorisés et seront :

- Soit en bois brut ou de teinte naturelle.
- Soit d'une teinte choisie pour s'intégrer dans l'environnement local (par exemple : beige, brun, gris-beige, ...). En conséquence, les teintes suivantes sont interdites : blanc, bleu, vert, noir, ... ainsi que les couleurs criardes ou trop vives. Les bardages métalliques devront être de finition non brillante.

Les différences de teintes sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des différences de volumes ou des variations de matériaux. Les « bandeaux » d'une couleur différente de celle de la teinte principale sont interdits pour éviter l'effet de « rayures ».

L'utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés est vivement recommandée. Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Eléments techniques

Les équipements fixes extérieurs (ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...) susceptibles de créer des bruits de voisinage devront être positionnés sur les parcelles de façon à en atténuer au maximum les nuisances sonores et visuelles. Ils seront, en fonction de leurs impératifs techniques, accompagnés des éléments construits nécessaires à leur pérennité et à la maîtrise des bruits et nuisances engendrées par leur fonctionnement.

Clôtures

Les projets de clôtures devront figurer dans la demande de permis de construire de la construction principale.

Les acquéreurs des lots comportant des clôtures réalisées par l'aménageur devront conserver celles-ci et veiller à leur bon entretien.

De manière générale, les essences composant les haies champêtres et/ou fleuries d'essences variées devront être choisies dans la palette végétale en annexe 2 du présent règlement

Le long de la voie interne de l'opération

Les clôtures donnant sur la voie publique seront composées :

- Soit d'un mur bahut maçonné en pierre locale ou enduit d'une teinte se rapprochant de celle de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre* ou de lisses*.
La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + dispositif claire-voie ou lisses) sera limitée à 1,50 m. La clôture devra être implantée à l'alignement et doublée d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un grillage rigide de teinte sombre* d'une hauteur maximale de 1,50 implanté à l'alignement et doublé d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.
Pour les limites qui sont en interface directe avec une surface minérale (enrobé ou béton), les plaques de soubassement en béton sont imposées.

Le long des espaces verts et circulations piétonnes (chemin rural et lisière Sud)

Les clôtures donnant sur les espaces verts ou les circulations piétonnes seront constituées :

- Soit d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres (voir les deux palettes végétales imposées p.31 et 32).
- Soit d'un grillage rigide de teinte sombre* d'une hauteur maximale de 1,50 implanté en limite séparative et doublé d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.
Le grillage rigide devra rester ajouré (sans remplissage) dans une bande horizontale de 10 cm mesurée à partir du sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Des portillons pourront être réalisés dans ces clôtures. Ils reprendront les caractéristiques de hauteur et de teinte de la clôture dans laquelle ils s'insèrent. La largeur de passage sera limitée à 1,20 mètre.

Limites séparatives

En limite séparative, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Si des clôtures sont réalisées en limite séparative, elles seront composées:

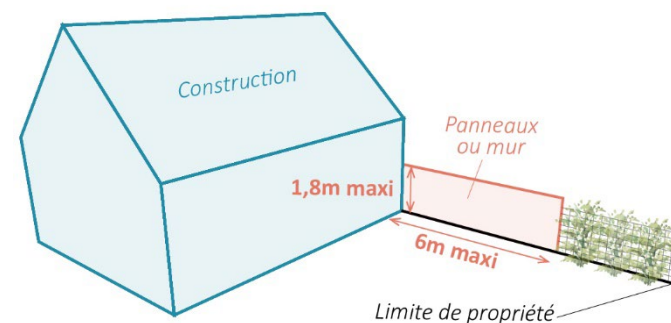
- Soit d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres (voir les deux palettes végétales imposées p.31 et 32).

- Soit d'un grillage rigide de teinte sombre* d'une hauteur maximale de 1,50 implanté en limite séparative et doublé d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.
Le grillage rigide devra rester ajouré (sans remplissage) dans une bande horizontale de 10 cm mesurée à partir du sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Toutefois, pour les constructions implantées en limite séparative, et afin de protéger l'intimité à l'arrière des maisons au niveau des terrasses, les panneaux bois ou d'aspect similaire au bois et les murs maçonnés enduits de la même couleur que la construction principale sont autorisés dans le prolongement du mur en limite dans la mesure où leur linéaire global ne dépasse pas 6 m de long et que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètres (schéma de principe ci-dessous).

Ces éléments ne devront pas déborder sur le fond voisin.

Schéma de principe :



* Les teintes autorisées sont le gris, le noir ou le bois de teinte naturelle (lisses, dispositif à claire-voie).

Espaces libres et plantation

Rappel de l'article 671 du code civil (1er alinéa) : « 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. »

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 4 places de stationnement.

Globalement, les essences choisies devront être locales et variées. Les conifères sont interdits en haie.

Afin de développer la biodiversité, l'installation de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, gîtes pour chiroptères, ... est recommandée.

Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est fortement recommandée. Les acquéreurs pourront se référer aux préconisations de l'étude de potentiel en énergies renouvelables établie par AFCE jointe au dossier de Permis d'Aménager, incluse dans le dossier d'évaluation environnementale.

Récupération des eaux de pluie

La récupération des eaux de pluie est recommandée.

Les réservoirs d'eau devront être enterrés, ou intégrés dans le projet de construction ou paysager (derrière un écran végétal, ...).

Servitudes diverses

Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, circulations piétonnes, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public. Ceci s'applique tant aux usagers de l'opération qu'aux usagers extérieurs au lotissement.

Servitude de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ENEDIS, si nécessaire à la distribution générale d'énergie électrique du lotissement.

Servitude de jonction de voirie et raccordement de réseaux

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de la nécessité d'urbanisation future ou de l'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs.













Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui le substituerait, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de tout aménagement ou de construction existants ou futurs sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté de permis d'aménager et dans les documents annexes.

Palette végétale

Type 1: Haie fleurie d'essences variées

■ Feuillage caduque ■ Feuillage semi-persistant
■ Feuillage persistant ■ Période de floraison/fructification

					
Abelia	Fusain d'Europe	Lilas de Californie	Saule pourpre	Noisetier commun	Charme commun
<i>Abelia grandiflora</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Ceanothus persistante</i>	<i>Salix purpurea</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Carpinus betulus</i>
J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
					
Escallonia	Fusain	Laurier tin	Troëne	Seringat	Osmanthe
<i>Escallonia 'Crimson Spire'</i>	<i>Evonymus japonicus</i>	<i>Viburnum tinus</i>	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	<i>Philadelphus coronarius</i>	<i>Osmanthus burwoodii</i>
J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	J F M A M J J A S O N D ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■







Palette végétale

Type 2 :Haie champêtre

Les haies champêtres sont composées essentiellement d'arbustes (strate 1) mais peuvent intégrer ponctuellement quelques arbres de la strate 2 sous réserve de respecter les retraits imposés par le code civil.









STRATE 1 : Arbustes

					
Amelanchier commun	Prunellier	Troène commun	Noisetier commun	Fusain d'Europe	Viorne lantane
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Viburnum lantana</i>



STRATE 2 : Arbres de moyen-jet ou cépées

					
Prunier-cerise	Saufe Marsault	Charme commun	Erable champêtre	Pommier sauvage	Cerisier Saint-Lucie
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Salix caprea</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Malus sylvestris</i>	<i>Prunus mahaleb</i>

ANNEXE RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE PAR LOT

Les surfaces maximales autorisées seront réparties selon le tableau ci-dessous :

Lot n°	Surface env. en m ²	Surface de plancher en m ²
1	396	190
2	403	190
3	389	190
4	390	190
5	453	190
6	401	190
7	411	190
8	417	190
9	412	190
10	434	190
11	380	190
12	408	190
13	383	190
14	359	190

Lot n°	Surface env. en m ²	Surface de plancher en m ²
15	473	190
16	499	190
17	409	190
18	413	190
19	406	190
20	391	190
21	405	190
22	414	190
23	454	190
24	506	190
25	439	190
26	384	190
27	390	190
28	387	190
	11 606	5 320

Remarque : Les surfaces des lots sont indicatives et seront précisées après bornage par le géomètre de l'opération.

PA11

GARANTIE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Je soussigné, Madame Solène CABARET, représentante de la société PIERREVAL, aménageur, m'engage, conformément aux dispositions de l'Article R442-13, du Code de l'Urbanisme, à exécuter l'achèvement des travaux de voirie et d'espaces verts en respectant un délai maximum de 36 mois à partir de la date de commencement des travaux de viabilisation indiquée sur la déclaration d'ouverture du chantier.

A PLERIN

Le 07/04/2023

Le



PA12 ENGAGEMENT

SUR L'ATTRIBUTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS ET A CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE

Je soussigné, Madame Solène CABARET, représentante de la société PIERREVAL, aménageur, m'engage, en qualité de lotisseur, conformément aux dispositions de l'Article R442-7 du Code de l'Urbanisme:

- A constituer une ASSOCIATION SYNDICALE des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de l'ensemble des terrains et équipements communs du lotissement.
- A provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association un organe désigné par cette assemblée.
- A transférer dans le domaine public de la Commune, la totalité des équipements communs une fois les travaux achevés, dans le cas où une convention de rétrocession serait signée avec la Commune. L'aménageur serait alors dispensé de la création de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

A PLERIN

Le 07/04/2023

Le

