

SAS LE GRAND CLOS

2 rue Martin Luther King – 14280 Saint-Contest



TERRANEA
2 rue Martin Luther King – 14280 Saint-Contest

02 31 06 91 00 – 06 14 19 94 02

FLEGRAND@partelios.fr



Zak&P
2 rue des Monts Panneaux – 14650 Carpiquet

02 50 53 23 92 – 06 09 17 80 33

vdessoude@zakp.immo



atelier PAGE
Evenn Le Mouëllic-Delalande
Paysagiste concepteur

127, impasse jardin Mathieu

14330 Le Breuil en Bessin

06 10 83 07 22

page.atelier@gmail.com



TECAM
ingénierie VRD

37 rue des Compagnons 14000 CAEN

02 31 53 39 10

agence.caen@tecam.fr

PA 10 REGLEMENT PARTICULIER

Le Grand Clos
1

CREULLY sur SEULLES
(14)



Date

Mai 2023

Version

Édition initiale

Etabli par

atelier PAGE

- Art.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Art.2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Art.3 : Accès et voirie
- Art.4 : Desserte par les réseaux
- Art.5 : Caractéristiques des terrains
- Art.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises communes
- Art.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Art.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Art.9 : Emprise au sol des constructions
- Art.10 : Hauteur des constructions
- Art.11 : Aspect extérieur
- Art.12 : Stationnement
- Art.13 : Espaces libres et plantations
- Art.14 : Répartition de la surface de plancher maximale par lot
- Servitudes diverses

Objet et champ d'application du règlement

Ce règlement, accompagné du document graphique PA10, relatif au projet d'aménagement du site « Le Grand Clos » Commune de Creully-sur-Seulles (14), complète les règles d'urbanisme et de servitudes existantes sur la commune. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il est applicable en sus du droit des tiers.

Rappel de l'art. R151-21 code de l'urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.» Il conviendra de se reporter aux dispositions réglementaires du PLU et PLU modificatif de Creully-sur-Seulles.

Les parcelles, en zone «**1Au**», issues de l'opération « Le Grand Clos » sont de 2 types :

- **4 macrolots** (lots 2, 25, 65 et 66) accueilleront un minimum de 30 à 38 maisons accolées.

Les logements devront respecter les règles d'implantation, principalement la mitoyenneté.

Au sein d'un macrolot, les sous-parcelles définies sur les PA et PA10 graphique (découpage indicatif, limites à confirmer après le bornage), pourront être détachées et vendues séparément sans que la mitoyenneté des constructions puisse être remise en cause à l'avenir (en cohérence avec le PA4 et PA10 graphique).

- **62 parcelles libres** de tout constructeur (lot 1, 3 à 24 et 26 à 64).

Il pourra faire l'objet d'une subdivision avec accord express des aménageurs avec création éventuelle de voies et accès, sans accord complémentaire des colotis. Cette subdivision (en propriété ou en jouissance) pourra produire de nouveaux lots à bâtir ou résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement autorisé, **62 lots individuels et 38 lots issus de la division des 4 macrolots, soit 100 lots maximum.**

Préalablement à l'élaboration de leur projet de construction, les acquéreurs pourront prendre conseil 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.

En application de l'article L442-7, il doit être porté à la connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs, pour une durée de 10 ans.

Découpage et affectation des lots

Le nouveau quartier «Le Grand Clos» se compose de **92 logements** minimum à vocation principale résidentielle.

Le caractère mixte du quartier n'exclut cependant pas les différentes fonctions urbaines compatibles avec l'habitat, et qui en sont le complément naturel.

Le regroupement de lots est autorisé à condition que les obligations de densité à l'échelle du nouveau quartier soient toujours respectées.

En cas de regroupement de lots, les nouvelles constructions devront respecter les règles et servitudes des lots ainsi regroupés, l'ensemble des dispositions d'urbanisme étant alors applicable à l'échelle de l'ensemble des lots ainsi regroupés et non plus à l'échelle de chaque lot avant regroupement. En particulier, les lots regroupés bénéficieront de la totalité des surfaces de plancher affectées à chacun des lots avant regroupement, et les zones constructibles se rejoindront jusqu'aux limites séparatives communes des lots ainsi regroupés.

Terrassements et remblais

L'aménageur se réserve le droit de terrasser ou remblayer certaines parcelles, sur une hauteur n'excédant pas 0.60 m, dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts de terrain existants ayant pour conséquence la création éventuelle de talus en bordure des parcelles dans les parties communes et/ou privatives.

Aménagement

Le programme des travaux et les plans de travaux (pièces PA8) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux en attente en limite de propriété.

Art.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les garages en sous-sols et les caves sont interdits dans l'ensemble du lotissement.

Art. 3 – Accès et Voirie

Il est fait application de la réglementation en vigueur, et du plan PA 10 graphique et PA4.

De plus :

L'emplacement des accès privatifs sera défini conformément aux indications figurant au plan de composition. Les propriétaires ne pourront pas ouvrir d'accès automobiles aux lots ou d'espaces privatifs de stationnement au droit de l'emplacement nécessaire pour les candélabres et la plantation d'arbres.

Les accès privatifs et emplacements de stationnement privatif seront aménagés sans qu'il soit porté préjudice aux branchements particuliers du lot, aux végétaux et arbres, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces publiques.

Les entrées charretières (dont la réalisation sera à la charge des acquéreurs) seront obligatoirement non closes de 5 m de profondeur par 6 m de large sur la façade du domaine public et devront bénéficier d'un revêtement perméable ou non perméable, de finition non dispersible (pas de gravier, tout venant ou autres agrégats en pose libre). Elles devront être réalisées dans un délai de 2 ans au plus tard après la fin de la seconde phase des travaux du quartier.

Les portails et/ou portillon auront une hauteur qui sera identique à celle de la clôture dans une cohérence d'ensemble de teinte et de matériaux. Les teintes seront sobres et en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries, porte d'entrée, enduit, bardage. Les matériaux privilégiés sont le métal et le bois, en panneaux pleins ou ajourés, en barreaudage ou bardage. Le PVC blanc est interdit. D'autres formes présentant un intérêt dans leur composition pourront être admises. Les géométries doivent respecter une certaine simplicité, sobriété (les portails et portillons avec ornements types flèches, sculptures, dorures, ... , sont interdits).

Art. 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait application de la réglementation en vigueur, et du plan PA 10 graphique et PA4.

De plus :

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

En cas d'obstruction des branchements ou autres éléments de réseaux privatifs, il reviendra au constructeur de procéder au débouchage nécessaire.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées privatives seront infiltrées sur les parcelles au moyen de dispositifs adaptés (noues, tranchées d'infiltration, drains...), conformes à la réglementation, réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne. Des modifications sur le mode de gestion des eaux pluviales à la parcelle pourront être opérées dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau qui sera déposé par l'aménageur.

Les conditions de récupération des eaux de pluie et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont définies par arrêté du 21 août 2008.

Récupération des eaux de pluies des toitures : la récupération des eaux de pluie est fortement conseillée, via un système de citerne intégré au paysage.

Assainissement des eaux usées

La zone d'étude est classée en zone d'assainissement collectif.

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées se fera au droit du lot à partir de la boîte de branchement posée par l'aménageur. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

Cet ouvrage sera réalisé sous l'entière responsabilité de l'acquéreur.

Les raccordements se feront au niveau des boîtes de branchement situées au droit de ou sur la parcelle (en fonction des lots). Aucune perforation supplémentaire des regards ne sera admise.

Eau potable, Electricité, téléphone et communications numériques

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.

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.

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.

Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, celui-ci pourra se trouver au niveau de l'entrée charretière.

La collecte des ordures ménagères et des déchets assimilés s'effectue selon les modalités définies par la CdC, Seules terre et mer, et au porte à porte. Les habitants des lots 1, 26 à 41, 62 à 64 et du macrolot 65 devront utiliser les points d'apport situés en limite de la voie centrale pour stocker les conteneurs en vue de leur ramassage.

Aujourd'hui, le passage s'effectue le mardi (collecte des OM) et le jeudi des semaines impaires (collecte des recyclables).

Art. 5 - Caractéristiques des terrains

Les cotes et superficies portées aux documents graphiques du dossier de permis d'aménager sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots 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.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises communes

En raison de la densité imposée, les règles définies aux PLU ne sont pas systématiquement applicables. L'article R 151.21 du code l'urbanisme permet de définir des retraits d'implantation cohérents avec le projet urbain/ paysager et architectural et la densité prévue par les documents supra communaux.

Il est fait application de la réglementation en vigueur et du plan PA 10 graphique et PA4.

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 1 mètre.

De plus :

Il conviendra de prendre en compte l'emplacement des branchements et réseaux après travaux de viabilisation (et notamment les candélabres et la plantation d'arbres prévus en 2^{ème} phase) qui devra être vérifié lors de l'élaboration des permis de construire par les futurs constructeurs, chacun en ce qui les concerne.

Art. 7 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises communes

En raison de la densité imposée, les règles définies aux PLU ne sont pas systématiquement applicables. L'article R 151.21 du code l'urbanisme permet de définir des retraits d'implantation cohérents avec le projet urbain/ paysager et architectural et la densité prévue par les documents supra communaux.

Il est fait application de la réglementation en vigueur et du plan PA 10 graphique et PA4.

La construction en limite séparative est autorisée de façon à optimiser les orientations des bâtiments, les acquéreurs doivent se référer au document graphique (PA10) du présent dossier.

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.

En ce qui concerne les constructions en limites séparatives latérales, tout débord de toiture est interdit à l'aplomb de la limite séparative.

Art. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il est fait application de la réglementation en vigueur et du plan PA 10 graphique et PA4.

Art. 9 – Emprise au sol des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 10 – Hauteur des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12m.

Si l'implantation de la construction est en limite de propriété (cf PA10 graphique), la hauteur à l'égout ou à l'acrotère sera de 3.5 m maximum.

La hauteur des bâtiments annexes (abris de jardin, remises, ...) sera limitée à 2,50 m à l'égout et 3, 50 m au faitage.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol. La cote d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie en tenant compte des cotes du projet définitif de la voirie, et de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

Art. 11- Esthétique générale, matériaux et volumes

Il est fait application de la réglementation en vigueur, tout projet de construction devra être étudié de manière à assurer une bonne intégration paysagère.

De plus :

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.

Installations annexes :

En cas d'utilisation de système aérothermique, celui-ci sera disposé de manière à être le plus discret possible tant en termes visuel que sonore et non visible depuis l'espace public.

Les équipements fixes extérieurs (ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur...) susceptibles de créer des bruits de voisinages 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 engendrés par leur fonctionnement.

En cas d'usage de panneaux solaires, ceux-ci devront faire l'objet d'une recherche qualitative en terme d'intégration architecturale.

Il est recommandé aux acquéreurs et occupants de se munir d'un équipement destiné au compostage, de conception aisément recyclable, type bois.

Prise en compte de la Réglementation Energétique 2020 :

La RE 2020 soumet la conception du bâti à une implantation bioclimatique. L'emplacement et l'orientation de la construction, l'agencement des pièces et des ouvertures, etc., seront étudiés afin de tirer profit des ressources naturelles (lumière, chaleur solaire, ...), de protéger les constructions des aléas climatiques (vents dominants notamment). Les critères (non exhaustifs) pourront être les suivants :

- Pièces à vivre et principales : surfaces vitrées orientées vers le Sud, afin de récupérer les apports solaires en hiver, protections solaires permettant de réguler ces apports en été - aménagement d'espaces tampons au Nord (garage, buanderie, couloir, etc.) afin de réduire l'impact du froid, de contribuer aux économies d'énergies et au confort des occupants.
- Compacité du bâti
- Il est fortement recommandé d'utiliser des matériaux recyclés, biosourcés.

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.

Recharge de véhicules électriques :

Les projets de construction de logements intermédiaires et collectifs sur les macrolots devront respecter la réglementation en vigueur et prévoir pour l'ensemble des places de stationnement à créer, la possibilité de mettre en oeuvre des installations de Recharges de Véhicules Électriques.

Façades

En complément des règles du PLU en vigueur :

. Les nouvelles constructions ne peuvent pas mélanger les partis architecturaux faisant références à plusieurs styles distincts. **Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont proscrits.**

. 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.

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

. En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.

. Les bardages seront à privilégier en 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.

Toiture

En complément des règles du PLU en vigueur (et en respect de l'aspect dominant à proximité du futur quartier):

Les matériaux de couverture sont les suivants :

- . Tuiles de teinte naturelles, couleur argile cuite ou imitation argile cuite (type tuiles de Bavent)
- . Ardoise naturelle et synthétique de dimension 40 x 24 max
- . Bac acier à nervure fine gris ou noir
- . Zinc de toutes teintes mat
- . Toiture végétalisée
- . Toiture minérale

Les ardoises synthétiques de plus de 40x24 max, shingle ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdits.

Ouverture

Tous les matériaux de menuiserie sont autorisés : métallique, bois, PVC

Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.

Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant ...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence générale. Les fenêtres rondes ou en losanges seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence du projet.

Tous les types d'ouverture en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type « velux »).

Les types de clôtures, portail et piliers éventuels seront stipulés dans la demande de permis de construire.

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

Traitements en limite de voie, espace commun ou public (cf plan d'implantation ci-après)

Les limites de parcelles des lots donnant sur les voies seront constituées ou :

- d'un mur maçonné enduit d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, surmonté ou non de lisses ou d'une clôture rigide (treillis soudés de couleur grise ou noire) (traits bleus). La hauteur de l'ensemble devra être de 1,50 m, ou
- d'une clôture rigide de type treillis soudés de couleur grise ou noire d'une hauteur maximale de 1,50 m (traits jaunes). Elles seront doublées d'une haie champêtre ou/et fleurie d'essences variées, plantée à 0.50 m minimum de celui-ci, ou
- Pour les parcelles donnant sur le boulevard des Canadiens (traits rouges), les acquéreurs peuvent s'ils l'estiment nécessaire, installer un dispositif visant à réduire le volume sonore du boulevard, type mur anti-bruit en bois traité laissé brut ou de teinte naturelle d'une hauteur maximale de 2 m. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie champêtre ou/et fleurie d'essences variées, plantée à 0.50 m minimum.

-Le long des espaces verts et circulations piétonnes (cf plan d'implantation ci-après, traits verts)

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

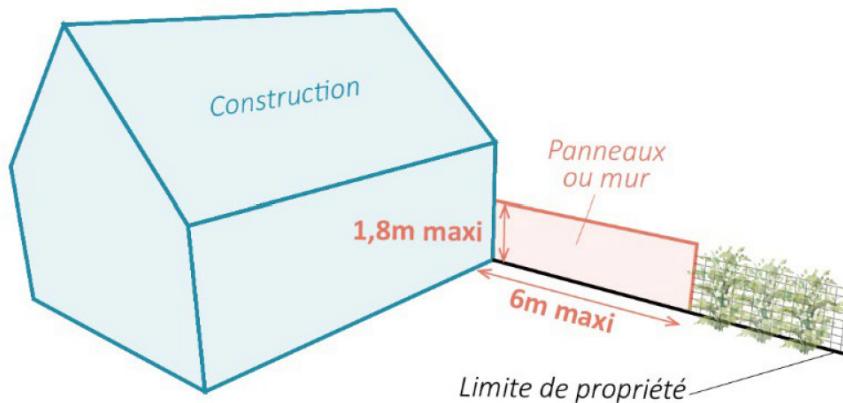
- Soit d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un grillage rigide de teinte sombre (gris, noir ou de teinte naturelle) d'une hauteur maximale de 1,50 implanté en

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.



Schéma de principe :



Clôtures en limite séparative

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
- Soit d'un grillage rigide de teinte sombre (gris, noir ou de teinte naturelle) d'une hauteur maximale de 1,50 m 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 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 (cf schéma de principe).

Ces éléments ne devront pas déborder sur le fond voisin.

La pose et l'entretien des clôtures se font à la charge de l'acquéreur et sont obligatoires.

Dans tous les cas, la conception des clôtures devra permettre le passage ponctuel d'animaux terrestres de petite taille (hérissons...).

Les acquéreurs et occupants devront entretenir les clôtures effectuées par l'aménageur ou promoteur si tel en était le cas. Le traitement des limites de parcelle, mise en oeuvre comprises, devra être précisé lors de la demande de permis de construire et réalisé dans un délai de 2 ans au plus tard après l'obtention du permis de construire.

Art. 12 – Stationnement

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Il est exigé l'aménagement d'un minimum de deux places de stationnement de 6mx5m non closes par logement sur la parcelle. Les éventuels portails seront positionnés à l'arrière de l'espace non clos, en retrait de 5 mètres de la limite sur voie.

Dans le cas d'une activité professionnelle, la superficie nécessaire au stationnement lié à l'activité sera prévue sur le lot. Par ailleurs, seront prises toutes dispositions nécessaires pour rendre compatibles l'activité avec le milieu environnant et

permettre d'éviter les nuisances éventuelles.

Le revêtement utilisé par les espaces de stationnement non clos pourra être mis en oeuvre avec des matériaux perméables ou non (perméable : stabilisé, renforcé ou non, grave naturelle compactée, gravillon sur système alvéolaire pour éviter la fluence des particules, pavés ou dallage à joints enherbés ou gravillonnés, enrobé drainant... Non perméable : enrobé à froid coloré ou non, béton, béton-drainant tout type de finition, pavage ou dallage).

Art. 13 – Espaces libres et plantations

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Les lots devront être plantés d'un minimum de 3 arbres tiges, mi-tiges ou formes libres de types fruitiers à fleurs ou feuillus ou résineux de façon à intégrer les habitations dans l'environnement et être vecteur de biodiversité.

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

De plus :

Les haies de clôtures (si limites végétalisées) seront composées d'arbustes d'essences locales et horticoles diversifiées, choisies parmi la liste des plantes ligneuses locales. Par exemple, les essences pourront être choisies parmi celles proposées ci-dessous (liste non exhaustive) : amélanchier commun, coudrier, églantier, genêt à balais, lilas vulgaire, nerprun purgatif, fusain d'Europe, charme, cornouiller, troène vulgaire, prunellier, ... à l'exclusion des thuyas et autres conifères, ainsi que des lauriers Palme. Les bambous doivent être plantés dans des espaces limités par des pare-racines et choisis parmi les espèces pas ou peu traçantes.

Rappel de l'article 671 du code civil (1^{er} 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.»

Les plantations d'arbres et de haies devront être visible sur la demande de permis de construire.

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

Art. 14 - Répartition de la surface de plancher maximale par lot

La surface de plancher maximale totale affectée à l'ensemble des lots sera de 18 800 m².

La surface de plancher maximale affectée à chaque lot libre est comprise entre 190 et 230 m², soit pour 62 logements 13100 m²

La surface de plancher maximale affectée aux macrolots sera de 190 m² par logements soit pour 30 logements soit 5700 m².

Servitudes diverses

1. 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 et ouverts à la circulation publique.

L'aménageur 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.

2. Servitude de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ENEDIS, si nécessaire à la distribution géné-

ANNEXE RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE PAR LOT

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

LOT	Surface du lot en m ²	Surface de plancher en m ²
1	480	230
Macrolot 2	2080	1520
3	293	190
4	392	190
5	460	230
6	445	230
7	435	230
8	460	230
9	405	190
10	440	230
11	455	230
12	465	230
13	525	230
14	475	230
15	405	190
16	428	230
17	328	190
18	330	190
19	340	190
20	425	230
21	445	230
22	404	190
23	425	230
24	440	230
Macrolot 25	1220	1140
26	384	190
27	420	230
28	390	190
29	495	230
30	375	190
31	370	190
32	450	230
33	400	190
34	474	230
35	418	230
36	390	190
37	360	190
38	500	230
39	375	190
40	347	190
41	405	190
42	460	230
43	472	230
44	508	230
45	580	230
46	425	230
47	485	230
48	408	190
49	420	230
50	380	190
51	385	190
52	395	190
53	368	190
54	330	190
55	355	190
56	428	230
57	515	230
58	337	190
59	385	190
60	370	190
61	395	190
62	416	230
63	446	230
64	417	230
Macrolot 65	3072	1900
Macrolot 66	1439	1140
S-TOT	33744	18800

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