

# VILLE DE CAEN

«105, Boulevard Jean Moulin »

## PROJET DE LOTISSEMENT D'HABITAT

### REGLEMENT PA 10A



SIÈGE SOCIAL : CITIS – LES MANAGERS

15 AV DE CAMBRIDGE – BP 60269

14209 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR CEDEX

Tél. : 02 31 06 66 65

contact@mosaic-amenagement.fr

www.mosaic-amenagement.fr



#### MAÎTRE D'OUVRAGE



CAEN LA MER HABITAT

1 Place Jean Nouzille CS 15227

14052 CAEN Cedex 4

DOSSIER	DATE	ÉCHELLE	PIÈCES
9816	13/05/2024	sans	PA 10a

SARL de Géomètre-Expert inscrite au tableau de l'Ordre des GÉOMÈTRES-EXPERTS N°2020B200005

SIRET 881 605 299 00018 – RCS CAEN APE 7112 A

## TABLE DES MATIERES

Table des matières .....	2
Chapitre 1. Définition du lotissement .....	4
Article 1. Désignation .....	4
Article 2. Portée du règlement .....	4
Article 3. Destination des lots.....	5
Article 4. Regroupement des lots.....	6
Article 5. Association syndicale.....	6
Chapitre 2. Edification et implantation des constructions, règles applicables aux lotissements.....	7
Article 1. Réglementation générale.....	7
Article 2. Réglementation particulière .....	7
Article 3. Remise en cause de la constructibilité.....	8
Article 4. Zone de constructibilité.....	8
Article 5. Répartition de la surface de plancher .....	11
Article 6. Equipement d'infrastructures .....	11
Article 7. Emprises au sol des constructions .....	11
Chapitre 3. Aspect et volume des constructions .....	12
Article 1. Aspect général.....	12
Article 2. Hauteur et volume des constructions .....	12
Article 3. Sous-sol.....	15
Article 4. Couverture des bâtiments .....	15
Article 5. Energies renouvelables.....	16
Article 6. Panneau publicitaire et enseigne.....	16
Article 7. Prescriptions environnementales .....	16
Chapitre 4. Clotures – terrassements – plantations.....	17
Article 1. Traitement des limites .....	17
Article 2. Clôtures .....	17
Article 3. Dispositions diverses.....	21
Article 4. Terrassements .....	23
Article 5. Plantations .....	23
Chapitre 5. Servitudes diverses .....	27

Article 1.	Accès et stationnement des véhicules .....	27
Article 2.	Servitudes .....	29
Chapitre 6.	Raccordement aux réseaux .....	30
Article 1.	Généralités.....	30
Article 2.	Evacuation des eaux pluviales.....	30
Article 3.	Evacuation des eaux usées .....	32
Article 4.	Eau potable .....	32
Article 5.	Electricité .....	32
Article 6.	Téléphone .....	32
Article 7.	Gaz .....	32
Article 8.	Réseau de chauffage urbain.....	32
Chapitre 7.	Application du reglement .....	33
Article 1.	Délimitation et superficie des lots .....	33
Article 2.	Permis de construire .....	33
Article 3.	Lois et règlements d'ordre public .....	33
Article 4.	Modifications .....	33
Article 5.	Durée de validité des règles particulières applicables au présent lotissement .....	33
Article 6.	Constructibilité des lots .....	34

## CHAPITRE 1. DEFINITION DU LOTISSEMENT

### Article 1. Désignation

Le lotissement d'habitation, sur le territoire de la ville de Caen est réalisé par Caen La Mer Habitat domicilié au 1 place Jean Nouzille CS 15 227 14052 CAEN Cedex 4.

Le terrain constituant l'assiette du lotissement se situe sur les parcelles cadastrales section HN numérotées 372 et 371. Après division, le périmètre global du projet présente une contenance totale de 22 662 m<sup>2</sup> environ.

Les espaces communs du lotissement seront rétrocédés à la Communauté Urbaine de Caen la Mer.

L'accès au lotissement se fera depuis le Boulevard Jean Moulin.

### Article 2. Portée du règlement

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitation.

Le présent règlement s'applique à tous les lots. Compte tenu de la possibilité de subdiviser les lots, le nombre maximum de lots autorisé et susceptibles d'être créés est porté à 32 lots.

Le nombre de logements envisagés est de 194.

Toutefois, des adaptations de projet sur les lots pourront conduire à adapter légèrement le nombre de logements créés.

Le nombre minimum de logements projeté est de 186.

Le nombre maximum de logements projetés est de 196.

L'application des règles du PLU se fera au regard de chaque lot suivant les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

*« Conformément à l'alinéa 3 de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantation seront appliquées lot par lot. »* Extrait du PLU de Caen - Zone UP - Article 6

Les dimensions, formes, superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition et de servitudes ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLU applicables au jour du permis d'aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

N.B. : la position des limites et la superficie des lots ne seront définitives qu'après bornage sur le site par le géomètre expert.

Article 3. Destination des lots

Le lotissement, objet du présent règlement, sera composé de 11 lots destinés à l'édification de constructions à usage principal d'habitation. Toutefois, sur l'ensemble des lots, l'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à condition qu'il ne nuise pas à la tranquillité du quartier (il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité), et sous réserve que l'architecture de la construction lui confère un caractère d'habitation.

Les lots 6, 7-1, 7-2, 9 et 10 sont destinés chacun à recevoir des logements groupés sous forme d'habitations en bandes. Ils pourront faire l'objet d'une demande de Permis de Construire valant division.

Les lots 1,2, 4 et 5 sont destinés à la construction de logements collectifs et/ou intermédiaires :

Le lot 8 est un lot libre destiné à la construction d'un logement individuel.

Le programme de construction se définit comme suit :

	Modèle économique	TYPES	Nombre de logements		
			MINIMUM	ENVISAGES	MAXIMUM
<b>Lot 1</b>	Logements en accession libre	Collectifs	40	41	41
<b>Lot 2</b>	Logements locatifs sociaux	Collectifs et intermédiaires	64	66	68
<b>Lot 3</b>	Logements en accession abordable	Intermédiaires	12	12	12
<b>Lot 4</b>	Logements en accession libre	Collectifs	30	30	30
<b>Lot 5</b>	Logements en accession libre	Collectifs	15	20	20
<b>Lot 6</b>	Logements en accession libre	Maisons individuelles	4	4	4
<b>Lot 7-1</b>	Logements locatifs sociaux	Maisons individuelles	2	2	2
<b>Lot 7-2</b>	Logements locatifs sociaux	Maisons individuelles	2	2	2
<b>Lot 8</b>	Lot libre de constructeur	Maison individuelle	1	1	1
<b>Lot 9</b>	Logements en accession libre	Maisons individuelles	10	10	10
<b>Lot 10</b>	Logements en accession abordable	Maisons individuelles	6	6	6
			186	194	196

Le nombre de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable sera au minimum de 86, soit de 43,9% à 46,2% du nombre total de logements. Il est donc compris entre 30 et 60 % du nombre de logements global de l'opération.

Article 4. Regroupement des lots.

Le regroupement des lots n'est pas autorisé.

Article 5. Association syndicale

Une association syndicale libre est prévue afin de gérer les espaces communs du lotissement.

Toutefois, à terme, les espaces communs du lotissement ont vocation à être rétrocédés dans le domaine public intercommunal après exécution et réception contradictoire des travaux conformément à une convention entre l'aménageur et la (ou les) collectivité(s) gestionnaire(s).

Dans ce cas, l'association syndicale libre deviendrait sans objet, et ne serait pas créée.

## CHAPITRE 2. EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

### Article 1. Réglementation générale

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la ville de Caen, zone UP, joint en annexe, ou aux dispositions le complétant dans le présent règlement (cf. Chapitre 2, article 2), et devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire et à celles des règlements propres à l'édification des constructions à usage d'habitation.

### Article 2. Réglementation particulière

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan valant règlement graphique PA10b ci-annexé (marge de recul, accès automobile interdit et/ou préférentiel, sens de faîtage ...) et les dispositions du présent règlement quand elles sont différentes (plus restrictives) de celles du PLU.

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

#### Permis de construire

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter une coupe et un profil en travers du terrain avec les cotes des différents niveaux permettant de juger l'adaptation du bâtiment à ce dernier, ainsi que les plans et descriptions des clôtures et plantations.

#### Avis architecte conseil de la ville

Avant tout dépôt de demande de Permis de Construire, le projet devra être présenté au service urbanisme de la ville de Caen accompagné de son architecte conseil. Le projet devra recevoir une validation de principe avant dépôt du dossier de demande de Permis de Construire.

#### Avis architecte conseil de l'aménageur et maîtrise d'œuvre du projet

Afin d'offrir un paysage urbain cohérent, des règles graphiques et écrites ont été établies en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Il s'agit de donner des orientations de travail, prescriptions et recommandations, aux acquéreurs et leurs architectes.

Chaque projet devra se construire en concertation avec :

- le maître d'ouvrage (futur acquéreur de la parcelle) et son architecte,
- Caen La Mer Habitat, aménageur du quartier,
- l'architecte, le BET VRD et la paysagiste conseils du quartier

Ces derniers ont un rôle d'information, de conseil et de vérification.

Ils veillent à la bonne application des objectifs qualitatifs et environnementaux en assurant un conseil « sur mesure » aux acquéreurs. Ils vérifient la bonne adéquation des projets avec les attentes exprimées dans le présent Règlement. La conformité réglementaire du dossier de Permis de Construire reste de la responsabilité du pétitionnaire.

L'acquéreur et son constructeur fourniront par mail les éléments écrits et graphiques permettant d'apprécier l'avancement du projet en 2 étapes :

- 1°) niveau avant-projet
  - Éléments à fournir à Caen La Mer Habitat : plan masse, façades et coupes de principe avec première approche de l'implantation altimétrique
  - Caen La Mer Habitat assure la transmission à l'architecte conseil et au maître d'œuvre du projet pour avis concernant les grandes lignes du projet : implantation, volumétrie, aménagement des espaces extérieurs...
- 2°) niveau demande de PC
  - Éléments à fournir à Caen La Mer Habitat : dossier de permis de construire complet
  - Caen La Mer Habitat assure la transmission à l'architecte conseil et au maître d'œuvre du quartier pour avis écrit qui sera joint au dossier d'instruction :
    - Validation des plans, coupes, façades, nature et caractéristiques des matériaux,...
    - Validation des aménagements extérieurs dont plantations, cotes altimétriques, coupes sur la pente éventuelle, clôtures, gestion des eaux pluviales...

En cas de demande de PC Modificatif, l'acquéreur informe Caen La Mer Habitat de toute évolution du projet postérieur à l'obtention du permis de construire.

L'acquéreur dépose, si nécessaire, le permis de construire modificatif qui fera l'objet d'un nouvel avis de l'équipe conseil du quartier dans les mêmes conditions que la demande initiale.

### Article 3. Remise en cause de la constructibilité

La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ans à dater de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT, article L442-14 du Code de l'Urbanisme) si le projet respecte les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

### Article 4. Zone de constructibilité

Pour l'ensemble des lots, le plan valant règlement graphique – PA10b indique les règles d'implantation des constructions des bâtiments principaux.

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées sur le plan valant règlement graphique PA10b annexé (zone d'implantation de la construction principale, retrait et/ou implantations obligatoires par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, sens de faîtage ...) et les dispositions du présent règlement.

#### Article 4.a. Zone d'implantation obligatoire

Pour l'ensemble des lots, les constructions seront implantées en respectant les retraits obligatoires figurant sur le plan valant règlement graphique PA10b sous réserve des règles précisées sur ce plan PA10b, définies en conformité avec les règles du PLU

Article 4.b. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer à l'article 6 – zone UP du PLU annexé, extrait ci-après

« Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement\* ;
- soit en recul\* de l'alignement. Dans ce cas, le recul\* est d'un mètre minimum. [...]»

De plus, certains retraits ont été ajoutés pour conférer une cohérence d'insertion dans le site à l'échelle du projet global.

Lots 1,2 : Au moins 40 à 60% de la façade SUD devra être implantée à l'alignement par rapport à la voie C. L'implantation du linéaire résiduel de façade doit respecter les règles du PLU.

Lot 3 : la construction devra être implantée à l'alignement de la voie C ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement de la voie C.

Lot 3 : la construction devra être implantée en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de la voie D.

Lots 4, 5 : Au moins 60% de la façade Nord devra être implantée à l'alignement par rapport à la voie C. L'implantation du linéaire résiduel de façade doit respecter les règles du PLU.

A noter, le lot 5 devra prévoir en limite ouest un aménagement paysager ouvert non construit et non clos, dans la zone « espace paysagé non clos » figurée au plan valant règlement graphique PA10b.

Lot 4 : Au moins 80% de la façade OUEST doit être implantée avec un retrait de 3m par rapport à la voie D. Le linéaire résiduel de façade doit être implanté avec un retrait de 3 m minimum de l'alignement de la voie D.

Lot 7-1 : Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite Ouest.

Lot 7-2 : Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 2 m par rapport à la limite Est.

Lot 9 : Les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie A ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement de la voie A.

Article 4.c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer à l'article 7 – zone UP du PLU annexé, extrait ci-après :

« 7.1.1 Pour les limites séparatives à l'intérieur de la zone UP

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières.

*En cas d'implantation en retrait\* des limites séparatives\*, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R= H/2$ ).*

### **7.1.2 Pour les limites séparatives constituant également une limite de la zone UP**

*Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* de ces dernières.*

*En cas d'implantation en retrait\* des limites séparatives\*, ce dernier doit être au moins égal :*

- à la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R= H$ ) ;*
- à la moitié de la hauteur de la façade\* ou de la partie de façade concernée ( $R= H/2$ ), pour les constructions édifiées le long d'une voie\* dans une profondeur de 18 mètres à compter de l'alignement\*. »*

Cela se traduit de la façon suivante :

- Les voies nouvelles génèrent des alignements.
- A partir de ces voies (internes au projet), si les constructions sont implantées dans une profondeur de 18m par rapport à l'alignement, alors l'implantation de la construction avec un retrait  $R=H/2$ , par rapport aux limites séparative, s'applique.
- Si la construction est implantée au-delà des 18m, alors l'implantation de la construction avec une retrait de  $R=H$  par rapport à la limite séparative s'applique.

De plus, certaines implantations sont imposées pour conférer une cohérence d'insertion dans le site à l'échelle du projet global.

Pour les lots 1, 2, 8 et 9, des zones de non constructibilité en forme de cercles autour des arbres existants interdisent toutes constructions afin de préserver les arbres. Ces cercles ne sont pas regroupés en zones de non constructibilités afin de permettre l'implantation d'abri de jardins en fond de parcelle.

Article 4.d. Par rapport aux limites séparatives créées par le lotissement

Idem Article 4.c du présent règlement.

Article 4.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Se référer à l'article 8 – zone UP du PLU annexé, extrait ci-après :

*« La distance\* minimale entre deux constructions non contiguës est règlementée dès lors que l'une des façades ou parties de façade comporte des baies principales. Dans ce cas, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade\* ou partie de façade la plus haute. »*

De plus, sur les lots 2 et 10, des zones inconstructibles sont définies et dénommées « percées visuelles inconstructible » sur le plan valant règlement graphique PA 10b. Dans ces zones, toute construction est interdite afin d'assurer des zones de percées visuelles. Dans ces zones la construction de sous-sol peut être autorisée sous réserve qu'il ne soit pas émergent.

### Article 5. Répartition de la surface de plancher

La superficie maximale de plancher affectée à chacun des lots varie suivant les cas :

N° de lot	Surface de plancher
Lot 1	2700
Lot 2	5500
Lot 3	900
Lot 4	2100
Lot 5	1400
Lot 6	500
Lot 7-1	250
Lot 7-2	250
Lot 8	150
Lot 9	1100
Lot 10	600

La superficie de plancher globale autorisée est de 15 450 m<sup>2</sup>.

### Article 6. Equipement d'infrastructures

Les règles d'implantation, telles que maximum d'emprises, les règles de prospect par rapport aux limites séparatives et aux alignements ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### Article 7. Emprises au sol des constructions

Non réglementé

## CHAPITRE 3. ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

### Article 1. Aspect général

Cet article complète l'article 11 – Zone UP du PLU, dont extrait ci-après :

*« La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. [...] »*

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale seulement si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti et à son environnement.

Les bâtiments seront conçus de telle manière à ce qu'il n'y ait pas de différence entre la façade avant et la façade arrière. Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

### Article 2. Hauteur et volume des constructions

#### Article 2.a. Hauteurs

Se référer à l'article 10 – zone UP du PLU annexé, extrait ci-après :

*« La hauteur\* des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré (cf pièce n°3 du dossier PLU). »*

Se référer à l'orientation n°14 Secteur Caserne Folie Couvrechef des OAP annexées, extrait ci-après :

*« Les constructions pourront atteindre une hauteur de R+4 au nord du site et R+1+comble au sud, du côté de la rue des Potiers. »*

De plus, certaines implantations sont imposées pour conférer une cohérence d'insertion dans le site à l'échelle du projet global.

Les hauteurs maximums autorisée sont aussi définies ci-dessous :

N° de lot	Hauteur des constructions
Lot 1	R+4 maximum - 5 niveaux maximum
Lot 2	Pour les 2 immeubles de logements collectifs : R+4 maximum - 5 niveaux maximum  Pour l'immeuble de logements intermédiaires : R+3 maximum - 4 niveaux maximum (à l'angle Nord-ouest de l'opération)
Lot 3	R+2+A maximum – 3 niveaux + Attique maximum
Lot 4	R+2+Comble ou Attique maximum – 3 niveaux + comble ou attique maximum
Lot 5	R+4 maximum – 5 niveaux maximum
Lot 6	R+1+Comble maximum – 2 niveaux + comble maximum
Lot 7-1	R+1+Comble maximum – 2 niveaux + comble maximum
Lot 7-2	R+1+Comble maximum – 2 niveaux + comble maximum
Lot 8	R+1 maximum – 2 niveaux maximum
Lot 9	R+1 maximum – 2 niveaux maximum
Lot 10	R+1 maximum – 2 niveaux maximum

#### Article 2.b. Volumes

##### Façtages

Se référer au plan valant règlement graphique pour l'orientation du sens de faîtage.

##### Extensions, annexes et abris de jardin

Se référer à l'article 11.3 – zone UP du PLU annexé.

De plus, les abris de jardins sont :

- Soit accolés à la construction en limite séparative
- Soit en fond de jardin

Les abris de jardin seront en parfait harmonie avec la construction. Il présentera le même aspect que la construction principale et sera construit avec les mêmes matériaux, ou sera construit en bois.

Son emprise au sol sera limitée à 9 m<sup>2</sup>.

Il sera de volumétrie simple, en référence aux petits bâtiments annexes traditionnels (toiture à deux pentes dans le sens de la plus grande longueur ou simple pente en appentis). Le cas échéant, il pourra être d'écriture moderne (toiture à très faible pente, dans le cas où il est accolé à la maison).

Un accompagnement végétal soigné, décrit dans la demande d'autorisation d'urbanisme, sera obligatoire pour en limiter l'impact visuel sur le paysage.

De plus, certaines implantations sont imposées pour conférer une cohérence d'insertion dans le site à l'échelle du projet global.

#### Serres et vérandas

Les bâtiments annexes isolés devront être réalisés dans des matériaux dont les teintes s'harmonisent avec celles du bâtiment principal.

#### Equipements fixes extérieurs

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.

Les citernes de toute nature (y compris eaux pluviales) seront prioritairement enterrées.

Dans le cas où des citernes extérieures de récupération des eaux pluviales seraient mises en place, elles devraient être d'une esthétique soignée, et ne devront pas être visibles depuis les espaces communs.

Des accompagnements végétaux soignés garantiront l'intégration de ces équipements.

Ils devront figurer dans les documents de demande de permis de construire, ou faire l'objet d'une déclaration s'ils sont projetés après l'obtention du permis de construire.

Afin de développer la biodiversité, il est recommandé aux futurs acquéreurs d'installer des nichoirs à oiseaux et des installations pour abriter la petite faune de type :fagot de bois, tas de feuilles mortes ou tas de pierres.

## Biodéchets

Tous les acquéreurs, quel que soit la typologie d'habitat, doivent avoir une solution de gestion pour les biodéchets. Il est donc recommandé aux acquéreurs et occupants de se munir d'un équipement destiné au compostage, de conception aisément recyclable, type bois. Il est également demandé de réfléchir en amont à l'emplacement de ces composteurs sur la parcelle. Leur position devra être précisée au dossier de demande de Permis de Construire. Des composteurs sont mis à disposition par les services de la communauté urbaine de Caen la Mer.

## Article 3. Sous-sol

Les sous-sols sont autorisés pour les lots 1, 2, 4, 5 et interdits pour les lots 3, 6, 7-1, 7-2, 8, 9 et 10.

Dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique etc...), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau ou une présence rocheuse, les contraintes d'accès véhicules etc..., sans déroger aux autres règles du présent règlement.

Les sous-sols ne doivent pas être émergents.

Sur le lot 5, le sous-sol est autorisé jusqu'en limite ouest, mais son extrémité devra être surmontée d'un espace paysager non clos en continuité de l'espace commun adjacent, sur l'emprise figurée au plan valant graphique PA10b. Cet espace restera privé.

L'attention des constructeurs est attirée sur la nécessité d'adapter les fondations en cas d'anomalies de la nature du sol (fouilles archéologiques, rocher, terre meuble, argiles gonflantes, présence d'eau ...).

### Les accès au sous-sol

La description de ces accès devra figurer à la demande de permis de construire.

Le point de départ de la rampe est l'alignement et non le fil d'eau de la voie. Dans son projet, le constructeur devra tenir compte des cotes finales prévues pour les voiries et les trottoirs.

Il est rappelé que le recueil des eaux pluviales des accès (et des zones privatives non closes à usage de stationnement) sera à la charge des acquéreurs des lots ; les eaux de ruissellement de ces espaces seront collectées et dispersées sur les lots.

## Article 4. Couverture des bâtiments

Se référer à l'article 11.3 – zone UP du PLU annexé

De plus, certaines implantations sont imposées pour conférer une cohérence d'insertion dans le site à l'échelle du projet global.

La pose des antennes devra suivre les recommandations suivantes, afin de les rendre invisibles depuis le domaine public :

- dans le volume des combles pour le hertzien,
- non visibles depuis le domaine public pour les paraboles.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés à la construction, encastrés dans les pans de couverture (dans le ton de la couverture), ou dissimulés derrière des acrotères.

### Article 5. Energies renouvelables

Les acquéreurs devront prévoir l'utilisation des Energie Renouvelables. Ils doivent se référer aux préconisations de l'étude de Potentiel en Energie Renouvelable établie par INGETEC jointe au dossier de Permis d'Aménager, incluse dans le dossier d'évaluation environnementale.

### Article 6. Panneau publicitaire et enseigne

L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles et sur les bâtiments à l'exception de ceux prévus par le lotisseur jusqu'à la fin de la commercialisation des lots et du panneau de commercialisation du projet de construction sur le lot. Ce panneau revêt de fait un caractère éphémère. Sa position devra être validée par le lotisseur.

### Article 7. Prescriptions environnementales

L'installation d'équipement de stockage d'hydrocarbure, de cuve à fioul par exemple, est interdite.

Afin de ne pas engendrer de pollution des sols et des nappes phréatiques, l'utilisation de pesticides est formellement interdite.

En complément, l'utilisation de produit chimique, notamment pour le lavage des toitures, est interdite.

Le déversement dans les ouvrages publics ou privés de gestion des eaux pluviales ou en ruissèlement sur les espaces communs, de peinture ou tout autres produits est interdite.

#### Recharge de Véhicules Electriques :

Les projets de construction de logements intermédiaires et collectifs sur les lots devront respecter la réglementation en vigueur et prévoir pour l'ensemble des places de stationnement à créer la possibilité de mettre en œuvre des Installations de Recharge de Véhicules Electriques.

#### Stationnement Vélos :

Se référer à l'article 12.3 « Normes de stationnement minimales pour les deux roues non motorisées pour les constructions nouvelles » -Zone UP du PLU annexé et à la réglementation nationales en vigueur.

## CHAPITRE 4. CLOTURES – TERRASSEMENTS – PLANTATIONS

### Article 1. Traitement des limites

Les limites des lots avec les emprises publiques seront matérialisées par la mise en œuvre d'une bordure P1 arasée et réalisée par l'aménageur.

### Article 2. Clôtures

Cet article complète l'article 11.4-zone UP « Clôtures » du PLU annexé, extrait ci-après :

#### « 11.4.1 Clôture à l'alignement\* »

*Ces dispositions concernent les clôtures implantées à l'alignement, ainsi que les parties de clôture implantées le long des limites séparatives latérales\* dans la marge de recul\*.*

*La hauteur des clôtures, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2,00 mètres. Toutefois, les murs de clôture anciens doivent être mis en valeur, quelle que soit leur hauteur.*

*Les parties **ajourées** des clôtures doivent représenter au **moins un tiers de leur surface**, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent paragraphe.*

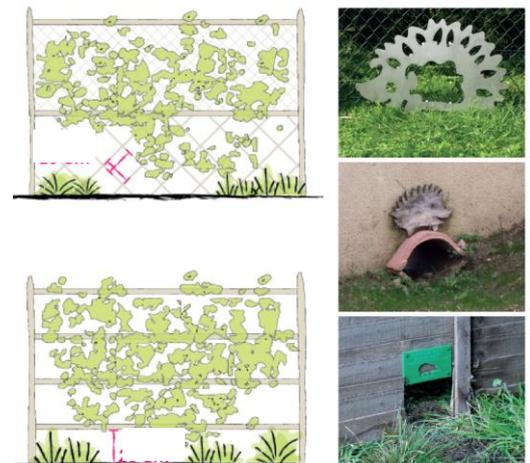
#### 11.4.2 Clôture en limite séparative

*La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérissons, fouines...).* »

De plus, les prescription des clôtures sont indiquées sur le plan valant règlement graphique PA 10b.

Toute clôture doit permettre le passage de la petite faune et la continuité de la flore. On adaptera les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 15 cm<sup>2</sup> ou en laissant un passage en pied de clôture d'une hauteur de 15 cm de hauteur. Les ouvertures seront réalisées en fond de jardin. Une ouverture par jardin est obligatoire.

La plus grande ouverture possible permettra à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.



Principe de passage à hérisson

Article 2.a. Clôtures en limite séparative

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie au moins sur un côté (cf article 4 plantations).

La clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2,00m.

En limite séparative, les soubassements ne sont pas autorisés, sauf utilisés pour compenser un dénivelé de terrain.

La clôture sera constituée au choix de :

- Panneaux rigides



- Clôture bois : poteaux 9x9 cm, 2 lices horizontales, habillage piquet refendue écorcée.



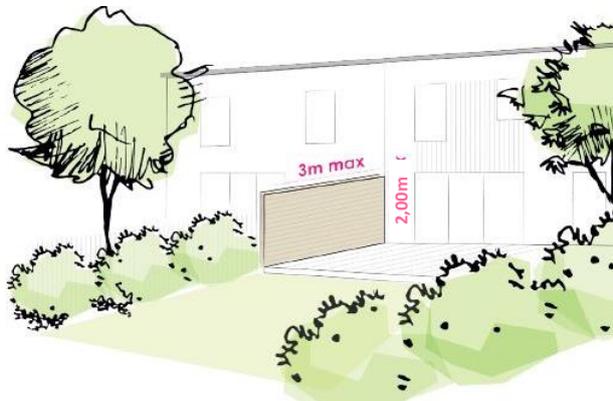
- Clôture bois double lisse + grillage à maille rectangulaire



- Poteaux bois + grillage à maille rectangulaire



Les pare-vues sont autorisés dans le prolongement de la construction sur une longueur de 3 m maximum à partir de la façade. Les pare-vues devront être constitués en bois à lames horizontales ou verticales.



#### Article 2.b. Clôtures en limite de la voie C

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie (cf article 4 plantations).

Les portails et portillons seront implantés dans la continuité de la clôture et seront conçus avec la même esthétique (matériaux et confections identiques).

La clôture pourra être implantée :

- Soit en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de propriété et la haie sera positionnée côté espace public à 0,50m minimum de la limite de propriété
- Soit à l'alignement.

La clôture devra avoir une hauteur minimale de 1,50m minimum et une hauteur maximale de 2,00m.

La clôture sera constituée d'un mur bahut d'une hauteur de 1,00m en moellon calcaire ou béton calcaire ou béton préfabriqué, de teinte brut, naturelle et sobre. Le mur bahut sera surplombé d'un barreaudage vertical en serrurerie métallique thermolaqué ou en lames bois verticales.



Exemple de mur bahut + barreaudage bois.

Article 2.c. Clôture en limite des voies autre que la voie C

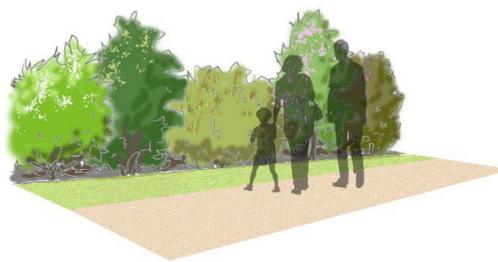
Les clôtures ne sont pas obligatoires. La clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie.

Les portails et portillons seront implantés dans la continuité de la clôture et seront conçus avec la même esthétique (matériaux et confections identiques).

La clôture sera positionnée en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de propriété et la haie sera positionnée côté espace public à 0,50m minimum de la limite de propriété. Elle devra avoir une hauteur minimale de 1,50m minimum et une hauteur maximale de 2,00m.



Exemple de limite avec clôtures vue depuis l'espace privé



Exemple de limite avec clôtures vue depuis l'espace commun

La clôture sera constituée au choix de :

- Clôture bois double lisse + grillage à maille rectangulaire



- Panneaux rigides



- Clôture bois : poteaux 9x9 cm, 2 lisses horizontales, habillage piquet refendue écorcée.



Article 2.d. Clôture en limite des emprises publiques autres que les voies

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Aucun portail ou portillon n'est autorisé sur ces limites. La clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie.

La clôture sera positionnée en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de propriété et la haie sera positionnée côté espace public à 0,50m minimum de la limite de propriété. Elle devra avoir une hauteur minimale de 1,50m minimum et une hauteur maximale de 2,00m.

Les clôtures devront être constituées en bois :

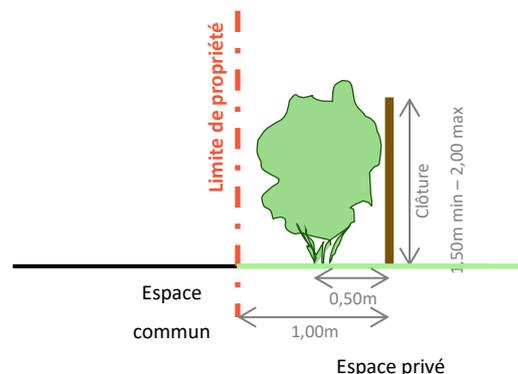
-Poteaux chêne ou châtaignier section min 9x9cm tous les 1,50m

-Lames horizontales structurelles, 1 lisse haute + 1 lisse basse

-Habillage en piquet de châtaignier refendu et écorcé



Exemple de clôture bois



Détails à produire

Article 3. Dispositions diverses

Article 3.a. Coffrets de branchement

Les coffrets de branchement d'électricité et éventuellement de gaz, ainsi que les boîtes aux lettres, seront obligatoirement complètement encastrés dans les clôtures ou intégrés dans l'épaisseurs des haies plantées au droit des voies, et ce, à la charge des acquéreurs.

En l'absence de clôtures, les coffrets de branchements seront obligatoirement intégrés dans des murets techniques à la charge des acquéreurs. Ils présenteront une largeur d'environ 1.00m et une hauteur d'environ 1.00m. Ils pourront présenter un retour pour dissimuler les bacs de présentations des déchets ménagers.

Ces murets seront soit :

- Maçonnés, constitués de parpaings enduits, surmontés d'une tablette en béton préfabriquée ton pierre, de forme mono-pente.
- En structure métallique habillée de bardage bois, surmonté d'une tablette posée en pente.



Article 3.b. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont à la charge de l'acquéreur. Elles devront être intégrées dans la clôture ou un muret.

Article 3.c. Gestion des déchets

La gestion des déchets doit respecter les prescriptions de Caen la Mer en la matière issues du « Cahier de recommandations techniques ».

La collecte des déchets se fera au porte à porte.

Pour les constructions de plus de 10 logements, un local déchet est obligatoire. De plus, une aire de présentation devra être réalisée en limite du domaine public, dans le domaine privé, sans haie ni obstacle.

Pour le lot 8 et les logements du lot 9 qui se retrouve en impasse, deux aires de présentation des déchets leurs seront dédiées sur l'espace public, comme indiqué sur le plan valant règlement graphique PA 10b.

Article 3.d. Permis de construire

Les clôtures le long des voies et des passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, seront décrits dans la demande de permis de construire, il en sera de même pour les haies vives dont les variétés constitutives seront précisées. Leur réalisation fait partie du projet de construction et conditionne l'obtention du certificat de conformité.

Article 4. Terrassements

Le lotisseur se réserve le droit de remblayer certaines parcelles dans le but d'en modeler le profil et d'effectuer les talutages intérieurs à la parcelle, en alignement des voies.

Article 4.a. Modification du Terrain Naturel

Les modifications du terrain naturel sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux terrains contigus et de ne pas créer de talutages dont la pente serait supérieure à 30°.

Il sera en particulier possible de garder sur places les terres de qualité issues des fouilles sous réserve qu'elles soient réglées et recouvertes de 40 cm de terre végétale, l'ensemble ne dépassant pas le niveau de la voie publique adjacente.

Article 5. Plantations

Cette article complète l'article 13-zone UP « Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations » du PLU annexé, extrait ci-après :

*« Les espaces verts\* doivent représenter 40% de la superficie des espaces libres\*.*

*Un arbre de haute tige, au moins, doit être planté par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts\*.*

*Tout arbre abattu dès lors qu'il s'agit d'un arbre « remarqué » (figurant au plan de zonage) ou d'un arbre présentant une hauteur minimale de 7 mètres et un tronc d'une circonférence d'au moins 60 centimètres, mesurée à un mètre de hauteur, doit être remplacé par un arbre de haute tige présentant une circonférence d'au moins 8 centimètres, mesurée dans les mêmes conditions.*

*Les arbres ainsi plantés entrent dans le décompte des arbres devant être plantés dans les espaces verts. »*

De plus, les arbres existants et conservés seront pris en compte dans le calcul du nombre des arbres devant être plantés dans les lots.

Les arbres plantés doivent présenter une circonférence à 1m d'au moins 16 à 18 cm (Force 16/18 minimum) et de 20 à 25 cm maximum (Force 20/25).

#### Article 5.a. Végétation existante

##### Arbres pouvant être abattus

Les arbres pouvant être abattus sont repérés sur le plan valant règlement graphique PA 10b.

Ces arbres doivent être abattus et dessoucher totalement. Le bois pourra être broyé pour en faire du paillage à appliquer au pied des haies sous réserve qu'il ne comporte pas de maladies.

##### Arbres à conserver si possible

Les arbres à conserver sont repérés sur le plan valant règlement graphique PA 10b.

Ces arbres sont à conserver sauf si aucune solution d'implantation de construction ne permet de les conserver.

Dans ce cas, les arbres seront abattus et dessouchés.

##### Arbres à conserver

Le projet de construction doit permettre la conservation des arbres existants. Une zone de non constructibilité autour de l'arbre devra être respectée indiquée sur le plan valant règlement graphique PA 10b.

Les acquéreurs sont dans l'obligation d'entretenir ces arbres, à partir de la livraison du terrain ou du logement.

Des dispositions particulières sont à respecter :

##### - **Conception et pré-chantier :**

- Prévoir un périmètre de protection de l'arbre correspondant à minima à la projection du houppier. A défaut prévoir un rayon de 6 m minimum autour du tronc ou à défaut respecter la zone de non constructibilité autour de l'arbre indiquée sur le plan valant règlement graphique PA 10b.
- Eviter toute altération des sujets, coupe ou élagage drastique. Si des branches sont jugées gênantes ou dangereuses, une taille préventive doit être effectuée par une entreprise spécialisée dans les soins aux arbres.

##### - **Pendant le chantier :**

- Mise en œuvre d'une protection par mise en place d'un mobilier bois : structure bois brut non traité, composée de 4 poteaux carrés et de planches horizontales sur 1,50 m de haut au minimum.
- Eviter tout dépôt ou pollution du sol par des matériaux ou produits nocifs
- Interdire toute circulation aux pieds des arbres et protéger les troncs
- Ne pas modifier la structure et la nature du sol sans l'avis d'un spécialiste ni les conditions hydriques du sol.

- Éviter tout coup au niveau du tronc ou du houppier par les bras et les pelles d'engins mécaniques.
- Interdire la coupe des racines, privilégier le forage dirigé plutôt que les fouilles et les tranchées. Si une fouille est obligatoire, prévoir la coupe propre des racines

- **Post-chantier (recommandations):**

- Faire inspecter les arbres par un expert afin d'analyser leur état sanitaire. De cette inspection découleront un certain nombre de recommandations de soins à prodiguer.
- Mandater une entreprise spécialisée pour faire exécuter ces soins (taille, traitement, ...)
- Prévoir une nouvelle inspection dans les 3 à 5 ans afin de suivre l'évolution des arbres.

Article 5.b. Végétation projetée

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Cependant, dès lors qu'elles existent, il est obligatoire de doubler la clôture par la plantation d'une haie d'essences diversifiées et ne dépassant pas les 2 m de hauteur. Les haies seront composées d'au moins cinq essences végétales choisies parmi la liste suivante :

<u>Arbustes caducs :</u>	<u>Arbustes persistants ou semi-persistants :</u>	<u>Végétaux prohibés</u>
Camellia Cinnamon Scentsation	Abelia grandiflora	Les haies de résineux et de laurier palme sont proscrites. Toutes les plantes invasives sont interdites à la plantation. Se référer aux Définitions et Dispositions communes – Plantes invasives du PLU annexé.
Chaenomeles japonica	Aucuba japonica	
Clematis vitalba	Carpinus betulus	
Cornus mas	Ceanothus	
Cornus sanguinea	Choisya ternata	
Cornus alba	Elaleagnus ebbingei	
Cytisus scoparius	Hedera helix	
Euonymus eruopaeus	Osmanthus x burkwoodi	
Euonymus latifolius	Spiraea thunbergii	
Genista anglica	Pittosporum tenuifolium	
Genista sagittalis	Viburnum tinus	
Genista tinctoria	Viburnum davidii	
Hebe elliptica x speciosa Blue Gem		
Hydrangea paniculata		
Ribes nigrum		
Ribes rubrum		
Spiraea Vanhouttei		
Viburnum lantana		
Forsythia		

Une haie composée parmi les essences proposées ci-dessus devra être plantée en limite Sud du lot 9.

Arbres dans les lots

Un arbre par logement devra être planté sur le lot 10.

Espace paysager non clos sur le lot 5

Le lot 5 devra prévoir en limite ouest un aménagement paysager ouvert non construit et non clos, dans la zone « espace paysagé non clos » figurée au plan valant règlement graphique PA10b. Cet espace devra être planté en cohérence avec le projet paysager du lot et rester ouvert. Il participe ainsi à l'ambiance paysagère ouverte du cœur de quartier.

## CHAPITRE 5. SERVITUDES DIVERSES

### Article 1. Accès et stationnement des véhicules

Cette article complète l'article 12-zone UP « Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement » du PLU annexé, extrait ci-après :

« Les espaces à réserver dans les opérations de construction doivent être suffisants pour assurer les manoeuvres et le stationnement des véhicules, selon les normes énoncées ci-après.

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - o 1 place minimum par logement sauf dispositions contraires du Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- Pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, dans la limite d'une place par logement au maximum :
  - o Pour les constructions dont le terrain d' assiette est situé, en tout ou partie, dans la zone 1 ou 2 du [périmètre d' attractivité des transports en commun]\* :
    - 0,5 place par logement minimum
  - o Pour les constructions dont le terrain d' assiette est situé en dehors des zones 1 ou 2 du [périmètre d'attractivité des transports en commun]\* :
    - 0,7 place par logement minimum.... »

#### Article 1.a. Accès des véhicules à la parcelle et espaces de stationnement privatifs non clos

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots, et des espaces privatifs de stationnement non clos qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan PA10b, et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres, plantations, et candélabres en domaine public.

La largeur des accès « véhicules » sera dimensionnée en tenant compte de la largeur des voies du lotissement afin de permettre l'accès au lot.

Il est exigé un minimum de places de stationnement selon la typologie des lots.

N° de lot	Stationnement minimum imposé
Lot 1	Un maximum de places doit être gérées en sous-sol
Lot 2	Un maximum de places doit être gérées en sous-sol
Lot 3	Se référer au PLU – l'aire de stationnement devra être positionnée au nord du lot et s'accéder par la voie C
Lot 4	Un maximum de places doit être gérées en sous-sol
Lot 5	Un maximum de places doit être gérées en sous-sol

Lot 6	Une aire de stationnement non close de dimensions suivantes : largeur 6m maximum, longueur 5m minimum
Lot 7-1	Une aire de stationnement non close de dimensions suivantes : largeur 6m maximum, longueur 5m minimum
Lot 7-2	Une aire de stationnement commandée (une place derrière l'autre, en enfilade) non close de dimensions suivantes : largeur 3,70 maximum, longueur 10.00 m minimum
Lot 8	Une aire de stationnement non close de dimensions suivantes : largeur 6m maximum, longueur 5m minimum
Lot 9	Une aire de stationnement non close de dimensions suivantes : largeur 3,70m maximum, longueur 5m minimum + 1 place en garage
Lot 10	Une aire de stationnement non close de dimensions suivantes : largeur 6m maximum, longueur 5m minimum

Ces places pourront être aménagées en zone privative non close et devront être directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation. Les places supplémentaires éventuelles pourront être aménagées dans le garage, ou en dehors de la zone privative non close.

Un accès préférentiel a été défini au plan de composition et de servitudes PA 04 ci-annexé, tenant compte de l'implantation projetée des branchements et des aménagements extérieurs aux abords immédiats du lot.

Dans le cas où l'acquéreur d'un de ces lots choisirait un autre accès (sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'un lot avec accès imposé) ; il pourrait le faire sans avoir à recueillir l'avis des colotis mais avec l'accord de la Ville et avec la validation de l'aménageur, à ses frais et sous son entière responsabilité, en s'assurant de respecter les bonnes conditions de visibilité.

Les seuils des accès véhicules et piétons devront tenir compte des cotes définitives des chaussées et trottoirs.

Pour les lots 1, 2 et 3, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement extérieurs est imposée. Les fosses de plantation de ces arbres devront être d'au moins 3.5m<sup>3</sup> environ (1.5x1.5x1.5m).

#### Article 1.b. Stationnement des véhicules

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée par le chapitre 1, article 3, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaire à son activité.

Dans le cas d'un usage d'habitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'une zone privative non close.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos, y compris la récupération des eaux pluviales, est à la charge des acquéreurs.

La finition devra être soignée en revêtement non meuble. Le revêtement devra être perméable et permettre l'infiltration des eaux pluviales.



Exemple de revêtements perméables

## Article 2. Servitudes

Les acquéreurs et propriétaires souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus à leurs risques et périls. A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'a pas connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement.

### Article 2.a. Servitude 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.

### Article 2.b. Servitudes de réseaux

Chaque lot devra supporter le passage éventuel de canalisations et réseaux (eau, électricité, téléphone, égout...) qui pourraient être utiles à l'un ou l'autre fond à condition que ceux-ci soient situés en dehors du périmètre d'implantation des constructions définies dans les plans approuvés par l'arrêté de permis d'aménager.

### Article 2.c. Servitude de maintien des arbres

Les lots 1, 2, 8, 9 sont grevés d'une servitude de maintien et d'entretien des arbres existants confortée par l'aménageur. Si des végétaux devaient être remplacés, ils le seraient par des végétaux d'essences et de développement équivalent.

### Article 2.d. Plantations

Sur l'ensemble de l'opération, les futurs propriétaires ou occupants devront assurer l'entretien régulier et maintenir les haies aux hauteurs maximales de 2,00m.

Il est interdit de réaliser la taille des haies entre octobre et mars afin de limiter les impacts sur la nidification (éviter la période de reproduction entre mi-mars et août inclus).

Sur l'ensemble de l'opération, les futurs propriétaires ou occupants devront supporter les sujétions pouvant provenir de la présence ou du développement des arbres et plantations existants ou mis en place par la commune. (ombres portées,....)

## CHAPITRE 6. RACCORDEMENT AUX RESEAUX

### Article 1. Généralités

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux différents réseaux mis à leur disposition au droit des parcelles.

Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront aux frais des acquéreurs.

Les branchements d'électricité et de téléphone seront obligatoirement réalisés par les acquéreurs dans le cadre de leur construction.

### Article 2. Evacuation des eaux pluviales

Le dispositif choisi devra figurer dans la demande de permis de construire. Chaque futur acquéreur devra fournir, avec la demande de permis de construire une notice hydraulique pour la gestion des eaux pluviales qui précisera le dimensionnement et les caractéristiques de l'ouvrage individuel de gestion des eaux pluviales, ainsi que son positionnement reporté sur un plan et les dispositifs d'entretien envisagés.

Il pourra être fait usage de dispositifs permettant la récupération d'eaux pluviales en vue de leur réutilisation, dans le respect des règles en vigueur, notamment celles issues de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les ouvrages devront être suffisamment dimensionnés suivant la quantité d'eau reçue, adaptés à la nature du terrain et conformes à la réglementation.

Afin d'éviter le colmatage du dispositif d'infiltration, un géotextile sera impérativement mis en place au fond de la tranchée drainante et sur toute la périphérie de la tranchée. De plus, aucun arbre ne devra être planté au niveau de la zone d'épandage des eaux pluviales.

Chaque acquéreur devra déterminer précisément les dimensions de l'ouvrage qui sera mis en place, en fonction des surfaces imperméabilisées collectées car il n'est pas possible au dépôt du dossier de permis d'aménager, de dimensionner précisément l'ouvrage pour chaque parcelle en l'absence de projet.

Toutefois, les prescriptions techniques générales devront être respectées. Tout ouvrage exécuté sera sous la seule responsabilité de chaque acquéreur de lot.

Le dimensionnement devra être réalisé en fonction des perméabilités mesurées des sols.

Une gestion de l'eau lors de pluies courantes (10mm) par infiltration à la source et une gestion d'une d'intensité d'occurrence centennale :

- Les eaux de ruissellement des espaces communs seront collectées par les noues d'infiltration situées le long des voies. Ces noues assureront l'infiltration des pluies courantes. Toutefois, la densité du projet ne permet pas d'envisager la gestion de l'ensemble des eaux ruisselées par des noues. Les eaux de ruissellement des espaces communs seront collectées par les noues d'infiltration situées le long des voies et par des avaloirs et réseaux de collecte enterrés. Les noues seront complétées par des ouvrages d'infiltration de type SAUL.
- Sur les lots 2, 4 et 5, compte tenu des contraintes vis-à-vis des emprises disponibles au sol et des risques liés à l'infiltration des eaux à proximité des parkings souterrains, les pluies courantes des bâtiments collectifs seront gérées avec des toitures végétalisées. Ces toitures plates végétalisées ne doivent pas nécessairement être équipées d'un débit de fuite. L'objectif est de profiter du substrat végétal pour absorber les premières pluies et jouer sur le phénomène d'évapotranspiration. Au-delà de 10 mm de pluie, nous considérons que l'excédent d'eau se déverse via les gouttières et rejoint le domaine public. Le volume d'eau correspondant sera géré par les ouvrages des espace communs.
- Sur les lots 1, 3 et 8 les eaux devront être gérées à la parcelle par infiltration. Les ouvrages devront permettre la gestion d'une pluie d'intensité d'occurrence cinquantennale. En cas de pluie d'intensité supérieure, jusqu'à centennale, les eaux devront être contenues dans l'emprise du lot sans surverse vers l'espace commun.
- Sur les lots 6, 7-1, 7-2, 9 et 10, les pluies devront être gérées à la parcelle par infiltration. Les ouvrages devront permettre la gestion d'une pluie de 10mm. En cas de pluie d'intensité supérieure, jusqu'à une pluie d'intensité d'occurrence centennale, les eaux pourront être rejetées à l'espace commun par surverse. Il sera privilégié une infiltration dans des « jardins de pluie » positionnés côté espace public. Ainsi ces jardins de pluie pourront surverser vers la voirie plutôt que vers les parcelles voisines.

La conception des ouvrages devra respecter les prescriptions définies dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Entretien des ouvrages

Chaque propriétaire réalisera l'entretien nécessaire du ou des ouvrages individuels de gestion des eaux pluviales (gérant les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) afin d'en assurer un fonctionnement efficace. Il sera nécessaire de dégager les flottants et encombrants divers retenus pour assurer le passage de l'eau (au niveau des gouttières, grilles, regards, canalisations,...).

Chaque propriétaire vérifiera régulièrement le fonctionnement de son dispositif de gestion des eaux pluviales et notamment des dispositifs de trop-plein. En cas de dysfonctionnement avéré, il procédera à la réhabilitation du ou des ouvrages.

L'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des terrains est à proscrire.

Les ouvrages de rétention et d'infiltration seront dimensionnés et réalisés sous l'entière responsabilité des acquéreurs.

### Article 3. Evacuation des eaux usées

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents (*eaux vannes, eaux ménagères*) au collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses fixes ou fosses septiques est formellement interdit.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie amont de la boîte à passage direct, implantée au droit de la parcelle sur domaine public.

Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

Il est précisé que chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie E.U. est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place au droit du lot en espace commun.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, notamment s'assurer que la sortie Eaux Usées de l'habitation se situe bien à un niveau supérieur de la ligne de charge du collecteur (*niveau des tampons de regard sur chaussée*).

### Article 4. Eau potable

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un citerneau en limite de propriété. Ce citerneau pourra recevoir le compteur à demander par l'acquéreur au concessionnaire.

### Article 5. Electricité

Sur l'ensemble des lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret CIBE ou similaire agréé permettant le téléreport raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété. Ce coffret recevra la lecture du comptage Enedis.

Le raccordement entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

### Article 6. Téléphone

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau télécommunications devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté à leurs frais par les services de Orange (*ou tout autres opérateurs*).

### Article 7. Gaz

Il n'est pas prévu de desservir les logements en gaz.

### Article 8. Réseau de chauffage urbain

L'aménageur prévoit la mise en œuvre d'un réseau de chaleur. Toutes les constructions devront s'y raccorder suivant les conditions définies par le gestionnaire du réseau.

## CHAPITRE 7. APPLICATION DU REGLEMENT

### Article 1. Délimitation et superficie des lots

Les dimensions, limites, et superficies exactes du plan de composition (PA4) seront rendues définitives après bornage réalisé par le Géomètre - Expert.

Ce bornage devra être conservé pendant la période des travaux d'aménagement, et en cas de besoin, un rebornage devra être exécuté par le Géomètre- Expert.

L'acquéreur de chaque lot devra réceptionner les bornes délimitant sa parcelle avant la signature de l'acte de vente.

Un descriptif du terrain cédé, ou certificat de bornage, lui sera remis, conformément aux dispositions des articles L.115-4 et L.115-5 du code de l'urbanisme.

### Article 2. Permis de construire

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain.

Le projet devra notamment présenter une coupe et un profil en travers du terrain avec les cotes des différents niveaux.

### Article 3. Lois et règlements d'ordre public

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, un lot du lotissement.

### Article 4. Modifications

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal d'autorisation ou tout autre document du dossier de permis d'aménager pourra être effectuée après l'obtention préalable d'une autorisation municipale, soit par le lotisseur avant toute vente des lots, soit par un ou plusieurs propriétaires dans les conditions prévues à l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux, la modification ne pourra être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

### Article 5. Durée de validité des règles particulières applicables au présent lotissement

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du Permis d'Aménager, conformément à l'article L 442-

9 du Code de l'Urbanisme si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculées comme il est dit à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager le lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu conformément à l'article 442-11 du Code de l'Urbanisme.

#### Article 6. Constructibilité des lots

Conformément à l'article L 442-14 du code de l'Urbanisme, la constructibilité des lots issus du lotissement, telle que définie par le présent dossier, ne pourra être remise en cause pendant une durée de 5 ans après l'achèvement des travaux et prescriptions imposées par le permis d'aménager.

FIN