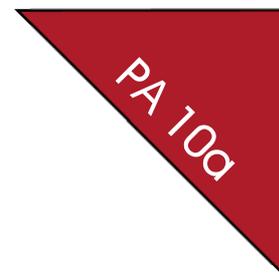




AMÉNAGÉO
GÉOMÈTRES EXPERTS • URBANISME • INGÉNIERIE



DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de Thue-et-Mue
Village de Bretteville-l'Orgueilleuse

Rue de Bayeux / Rue de la Bergerie

Lotissement « Les Allées de l'Harmonie 2 »

Section ZE n°24 et AC n°5

Règlement de lotissement



FONCIM
GROUPE DELPHINE JEAN

Dossier n° : 2072-24A

Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérfié par
A	07.2024	Permis d'Aménager initial	JG	GuD
B	11.2024	PA pièces complémentaires	JG	GuD
B	12.2024	Ajout d'une prescription pour la réalisation des clôtures	JG	GuD



02 31 65 02 20
contact@amenageo.fr • www.amenageo.fr

PONT-L'ÈVEQUE • Bureau principal
9, Place du Bras d'Or
14 130 Pont-L'Èvêque

CAEN • Bureau secondaire
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14 000 Caen
Responsable : Guillaume Doligez

FALAISE • Bureau secondaire
44, rue Georges Clémenceau
14 700 Falaise
Responsable : Jean-Marc Pierrot

ARGENTAN • Permanence
Espace Bee Cowork - 1, rue de la Paix
61 200 Argentan
Responsable : Jean-Marc Pierrot
Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30
Les autres jours sur rendez-vous



SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3
CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME..... 5

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Objet et champ d'application du règlement

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

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein du lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Dans le respect du code de l'urbanisme, il sera appliqué l'Article R151-21.

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

Les lots sont régis par la zone 1AU du PLU, et l'ensemble s'inscrit dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU).

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

Il est complété par un plan de règlement graphique (**PA10.b**)

Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots

Les surfaces portées au Plan de Composition sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et bornage des lots, par un Géomètre-Expert.

L'opération permettra la création de 24 logements minimum sur l'ensemble de l'opération afin de respecter une densité de 30 logements/Ha sur l'ensemble du quartier d'habitation. Pour rappel, l'opération « Les allées de l'Harmonie 1 » prévoit un minimum de 80 logements soit une densité supérieure à 30 logements/Ha.

- 2 macro lots: Ils seront numérotés de ML 221 à ML 222. Le ML222 sera destiné à accueillir principalement des commerces et des services. Le ML221 sera destiné à accueillir des logements. Sur ces macro-lots, le nombre logements minimum sera de 4 logements.
- Les lots libres: seront numérotés de 201 à 220 soit 20 logements

Comme indiqué sur l'étude d'impact et conformément au PLH de Caen la Mer le projet comprend au minimum 10% de logements en accession abordables et 15% de logements de types locatif. Ces logements seront réalisés sur l'opération « Les Allées de l'harmonie 1 ».

A noter que le CERFA de demande du présent permis d'aménager fait figurer un nombre maximum de lot, supérieurs, qui prend en compte la création d'éventuels lots créés par subdivision des parcelles initiales. Il est également précisé que dans l'hypothèse où l'état n'octroierait pas de financement pour la réalisation de logements sociaux, ceux-ci seraient remplacés par des logements en accession privée.

Les acquéreurs supporteront les contraintes liées aux travaux pendant la réalisation des différentes tranches de cette opération d'ensemble.

Article 3 : Condition de division et de regroupement des lots

Le découpage des lots est figuré sur le plan de règlement graphique (**PA10.b**) et sur le plan de composition (**PA4**).

Regroupement de lots :

Le regroupement de plusieurs lots est possible sous autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire. Cette autorisation précisera alors le nombre de logements créés sur les lots ainsi regroupés.

En cas de regroupement de plusieurs lots,

- Les prescriptions règlementaires (côtes de recul, règles d'implantation, servitudes diverses, etc...) précisées au plan de règlement graphique (**PA10.b**) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés.
- Ces règles disparaîtront en revanche sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement.
- Les zones constructibles des lots ainsi regroupés se rejoindront ainsi pour ne former qu'une zone constructible unique.
- Dans le cas d'un regroupement de lots en vue de ne bâtir qu'un logement individuel, l'acquéreur pourra ne conserver qu'une entrée charretière (selon la définition de l'article Chapitre 2 - Article n°12 suivant) sur le lot ainsi obtenu. Cette entrée sera choisie selon les possibilités proposées au plan de règlement graphique (**PA10.b**)
- En cas de regroupement de lots en vue de la réalisation de plusieurs logements groupés (maisons en bande, intermédiaires, collectifs,...) le PLU s'appliquera sur la question du stationnement.

De plus, dans un souci de respect de la densité minimale, le lotisseur veillera au respect des règles de densité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

Subdivision de lots :

Les lots pourront faire l'objet de subdivisions avec accord expresse du lotisseur avec création éventuelle de voies et accès, sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement.

La réalisation des branchements complémentaires se fera aux frais, et sous la responsabilité de l'acquéreur. Le lotisseur veillera au respect des règles de densité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

Article 4 : Affectation des lots :

L'ensemble de l'opération est à vocation principale d'habitat. Le Macro-lot numéroté ML 222 sera destiné à accueillir principalement des commerces et des services.

Les bâtiments destinés à des professions libérales ou de services seront autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement. Il devra notamment être prévu sur les lots concernés le nombre de places de stationnement nécessaires à l'activité.

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

Non concerné

CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME**Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les lots 211 à 220 :

Sous-sols véhicules interdits. Autres sous-sols autorisés conformément à ce qui est mentionné à l'article 15 du présent règlement.

Pour les lots s'accédant depuis la rue de la Bergerie (lots 201, 202, 206 et 207) :

Si un rez-de-chaussée (automobile ou non) est créé plus ou moins au niveau altimétrique de la rue de la Bergerie, celui-ci ne sera pas considéré comme un sous-sol (dans la limite de -1m par rapport à l'altimétrie de la rue de la Bergerie au droit de l'accès au lot).

Pour les autres lots :

Sous-sol interdit car terrains soumis au risque de remontée de nappes phréatiques.

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

Pas de complément au P.L.U.

Article 3 : Accès et voiries

Cf. article n°12 ci-dessous au présent règlement de lotissement.

Les macro-lots ML221 et 222 pourront créer un ou plusieurs accès sur les voiries qui les desservent. **L'accès du macro-lot ML222 indiqué sur les différents plans est indicatif.**

Article 4 : Desserte par les réseaux

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur gèrera ses eaux pluviales sur son lot, y compris les eaux pluviales collectées sur ses places de stationnements non closes. L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial.

Pour plus de précisions sur les modalités de réalisation et de dimensionnement préconisées en matière de gestion des eaux de pluie, l'acquéreur se référera au dossier *loi sur l'eau* de l'opération.

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

A noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit harmonieusement dissimulée sur le terrain.

Il est rappelé ici que les eaux pluviales ne devront pas être évacuées dans le réseau eaux usées ou au fil d'eau des voies.

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

Chaque acquéreur prévoira sur sa parcelle une aire de stockage de ses éventuels bacs de collecte, aire technique intégrée à l'aménagement de sa parcelle (ou à sa construction).

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces portées au Plan de Composition (**PA4**) sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots par un Géomètre-Expert.

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

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de règlement graphique (PA10.b) qui prévoit des dispositions spécifiques à l'opération.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation sont données à titre purement indicatives (simulation d'implantation).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de règlement graphique (PA10.b) qui prévoit des dispositions spécifiques à l'opération.

Il est néanmoins précisé ici que les annexes ne sont pas soumises aux prescriptions complémentaires fixées au plan de règlement graphique (PA10.b) et peuvent être implantées sur l'ensemble des lots et macro-lots dans le respect des dispositions du PLU.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation sont données à titre purement indicatives (simulation d'implantation).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de complément au PLU. Toutefois, il est précisé ici que les annexes de type garages, serres, vérandas (lorsqu'elles ne sont pas intégrées à la construction principale), sont soumises à cet article.

Article 9 : Emprise au sol

Pas de complément au PLU.

Article 10 : Hauteur des constructions

Pas de complément au PLU.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 Esthétique générale

Pas de complément au PLU.

Toutefois, il est précisé ici que le plan de nivellement final du projet devra être joint au permis de construire et les gestions de différences de niveaux précisés.

11.2 Matériaux des constructions

Pas de complément au PLU.

11.3 Volume des toitures

Pas de complément au PLU.

11.4 Clôtures et limites

Ces prescriptions ne concernent pas la limite sur rue des accès aux lots (se référer à l'article n°12 ci-dessous).

- **Clôture de type 1** : Clôture en limite avec les espaces communs aux endroits indiqués sur le plan de règlement graphique - PA10.b (symbolisées en bleu) :

Les murs bahuts sur les limites avec l'espace public, dont la réalisation sera à la charge des acquéreurs des lots concernés, sont obligatoires aux emplacements précisés par le plan de règlement graphique (PA10.b). Dans le cas où une adaptation de la position et/ou de la largeur d'un accès serait accordée par le lotisseur, la localisation des murs sur voie sera modifiée en conséquence. Ils seront alors imposés sur toute la longueur concernée, à l'exception de l'emplacement de l'accès autorisé.

Les murs bahuts devront avoir une hauteur hors sol, par rapport aux niveaux finis des espaces publics, de 70 cm de hauteur maxi. Pour les lots 201, 202, 206 et 207, la hauteur maximale des murs bahuts est portée à 1m20 hors sol. La hauteur totale de la clôture ne pouvant pas dépasser **1.60m** de hauteur hors-sol.

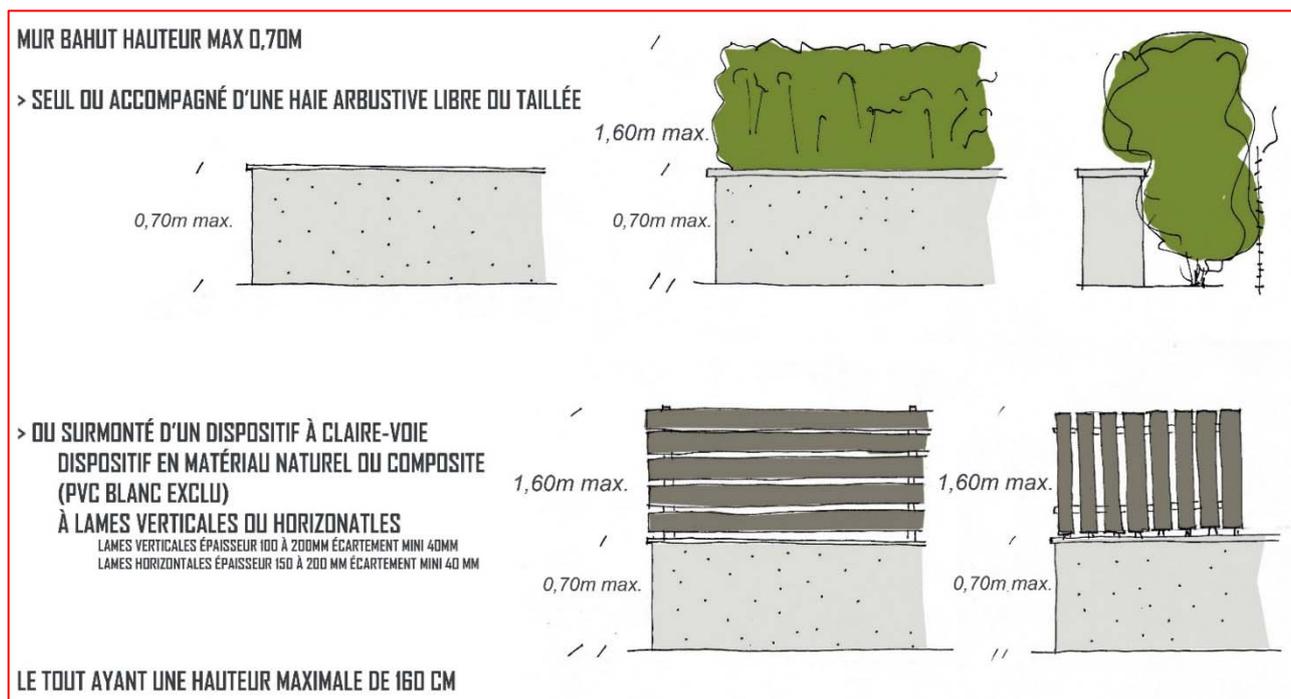
L'arase supérieure des murets sera horizontale. Au maximum, il sera autorisé un redan tous les 5 mètres. Ce muret sera obligatoirement prolongé jusqu'au pignon de la construction principale en cas d'implantation de celle-ci sur une limite commune avec le mur.

Ces murs bahuts seront constitués de Pierre de Caen ou de parpaings enduits d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la Pierre de Caen. En l'occurrence il est demandé que l'enduit utilisé soit de teinte « beige cendre A746 » de chez Weber et Broutin ou similaire. Ils seront surmontés d'une tablette monopente.

Ils pourront être surmontés ou non par un dispositif, qui sera obligatoirement à claire-voie, suivant les principes précisés ci-après, étant entendu que la hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,60m hors sol. Dans le cas où le mur bahut n'est pas surmonté d'un dispositif à claire-voie, celui-ci pourra être doublé d'une haie arbustive plantée à 0,5 mètre à l'intérieur de la limite de propriété.

Concernant les macro-lots ML221 et ML222 présentant ces obligations (clôture de type1), les linéaires de clôture à réaliser s'adapteront aux projets de constructions sur ces macro-lots et ne seront obligatoires qu'aux endroits où le projet de permis de construire ne présentera ni accès, ni stationnement, ni construction éventuelle.

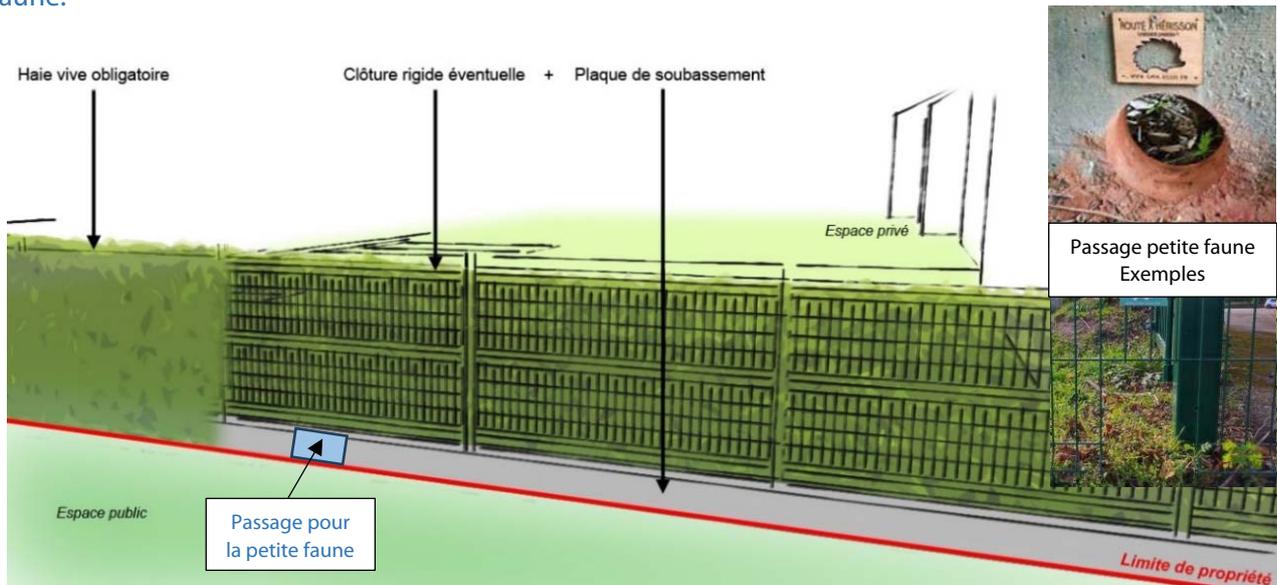
Sur les limites des lots présentant des accès de type 2, les linéaires de clôture à réaliser s'adapteront au projet et ne seront obligatoires qu'aux endroits où le projet de permis de construire ne présentera ni accès, ni stationnement.



■ ■ ■ ■ **Clôture de type 2** : Clôture en limite avec les espaces communs aux endroits indiqués sur le plan de règlement graphique - PA10.b (symbolisées en vert) :

Les haies seront obligatoires et composées d'une haie vive (composée conformément à l'article 11.6 ci-dessous), plantée à 0,5 mètre à l'intérieur de la limite de propriété. La réalisation de ces haies sera à la charge des acquéreurs. La hauteur des haies ne devra pas dépasser les 2m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de réalisation d'une clôture, elles seront implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées de clôtures en grillage rigide de couleur gris anthracite d'une hauteur hors sol totale de **1,60m** et devront comporter une plaque de soubassement d'une hauteur de 25cm. **Tous les 10m linéaires, les acquéreurs réaliseront, dans le sous-bassement, un passage pour la petite faune.**



Le lot 201 pourra réaliser une clôture de type 1 (hauteur maxi 1m20) sur sa limite Ouest et sur un linéaire de 8m depuis la rue de la Bergerie.

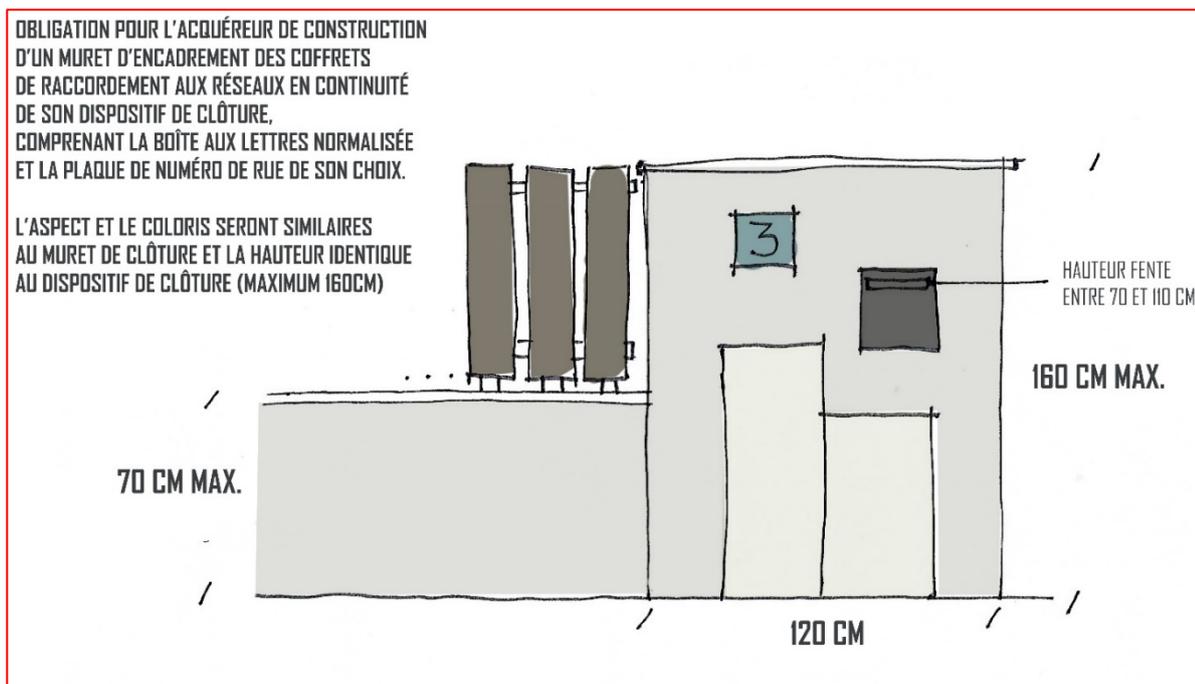
Pour tous les lots et macro-lots :

Sur les limites séparatives, en complément du PLU, les clôtures devront être perméables pour la petite faune avec la création minimum de deux passages sur chaque limite (voir exemple ci-dessus).

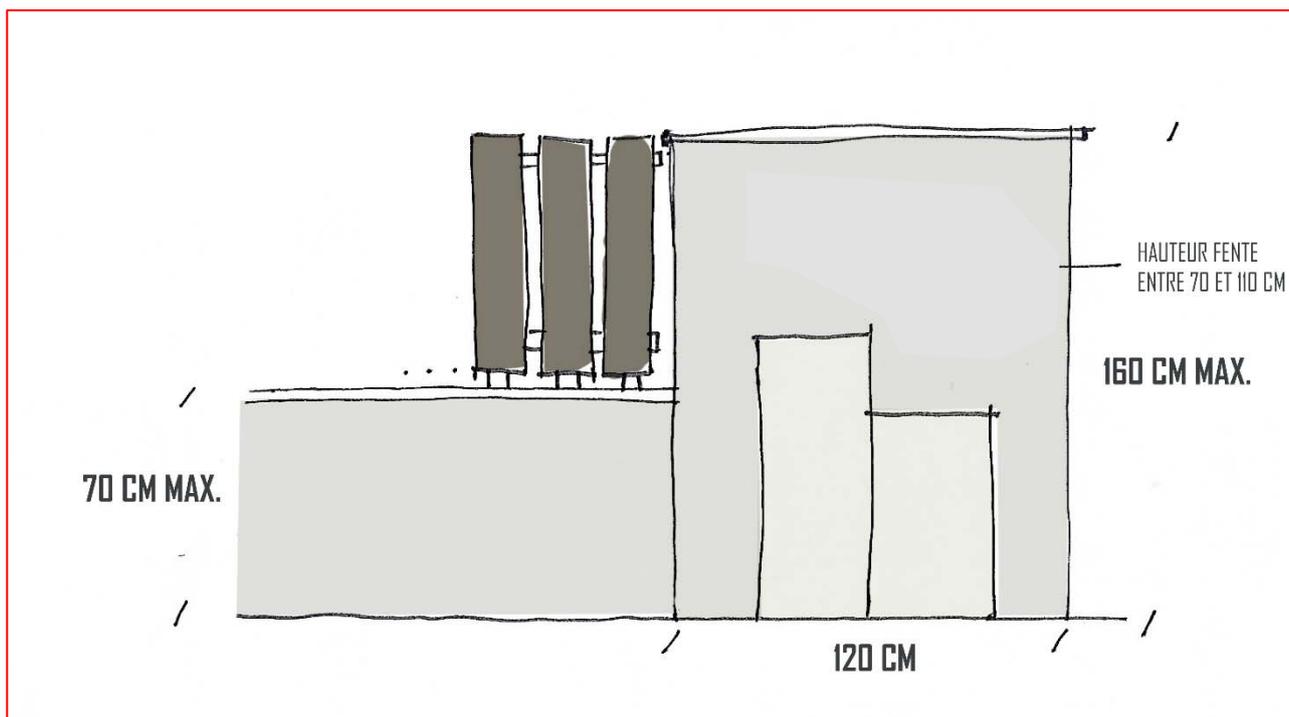
Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestres pourront être ouverts sur les espaces communs du lotissement, depuis les lots.

Les clôtures pourront présenter des portillons piétons d'une largeur maximum de 1,50m. Les seuils des portails et portillons devront être réalisés ou mis en place de façon à ce qu'en aucun cas, ils ne se situent en-dessous du niveau des voies, trottoirs et espaces publics. Le dessin d'élévation du portail, des portillons et des murets de soutènement devra être fourni dans le dossier de demande de permis de construire. Le portail d'accès de la parcelle sera adapté au type de clôture choisi.

Les clôtures devront obligatoirement intégrer les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres (en cas d'absence de boîtes aux lettres collectives de type cidex) dans le respect des principes édictés ci-après. Ces murets seront constitués **de Pierre de Caen ou de parpaings enduits d'un mortier d'aspect gratté dont la tonalité sera celle de la Pierre de Caen**. En l'occurrence il est demandé que l'enduit utilisé soit de teinte « beige cendre A746 » de chez Weber et Broutin ou similaire. Ils seront surmontés d'une tablette monopente.



Si les coffrets ne sont pas situés au niveau de l'accès à la parcelle, les acquéreurs ont l'obligation de réaliser un muret d'encadrement des coffrets de raccordements aux réseaux en continuité de son dispositif de clôture (clôture de type 1).



11.6 Plantations

La composition des haies sera la suivante :

La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite.

Les haies devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes :

- Carpinus betulus (charme commun),
- Fagus sylvatica (hêtre sylvestre),
- Corylus avellana (noisetier de Bysance)
- Acer campestre (érable champêtre),
- Viburnum tinus (laurier tin)
- Weigelia florida (weigelia),

... représentant 75% de la haie.

Les 25% restants sont laissés libre à l'acquéreur et complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, prunus, rosiers, Viburnum, (arbustes fleurissants – arbustes persistants).

Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies. La liste des essences interdites est disponible en annexe du présent règlement.

Article 12 : Réalisation des aires de stationnement

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Cette entrée charretière sera réalisée, aménagée et revêtue, le tout à la charge de l'acquéreur, en enrobé, pavés, dallage enherbé, gravillon renforcé, sable stabilisé pris au ciment, béton ou tout autre matériaux non pulvérulent (liste non exhaustive). Les matériaux perméables et infiltrants seront privilégiés. Les accès aux lots seront implantés tel qu'indiqué au plan de composition (PA10.b) et devront figurer au dossier de permis de construire. Les aires de stationnements devront être délimitées par une bordurette arrasée de type P3 ou similaire.

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

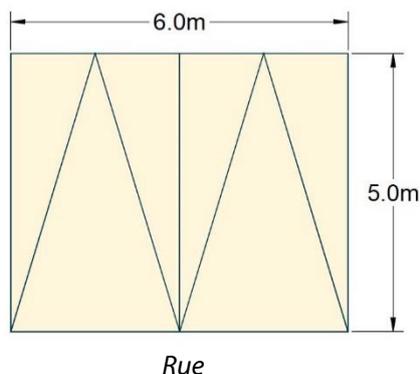
Il est rappelé que la collecte des eaux pluviales des accès est à la charge des acquéreurs des lots.

Accès type n°1 : Lots n°201 à 204, 206 à 214 :

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de règlement graphique (**PA10.b**) sous forme d'une aire de stationnement (espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé) non close (libre de toute clôture sur rue) et non couverte (hormis dans la zone constructible principale) destinée à accueillir au minimum deux véhicules par logement créé. La position de l'accès à la parcelle pour ces lots est obligatoire. Le portail éventuel sera donc posé en retrait par rapport à la limite de propriété (retrait minimum de 5m).

Cette aire de stationnement aura pour dimensions :

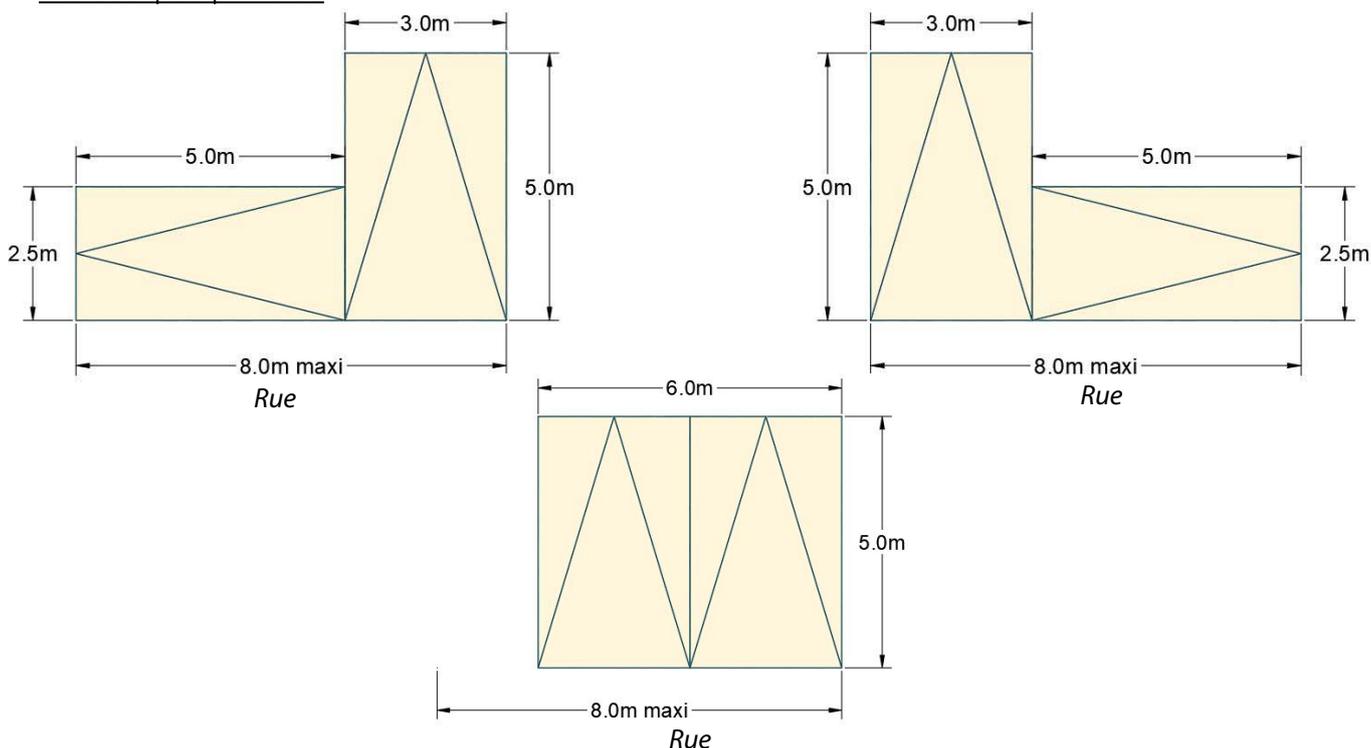
- Une largeur sur rue de 6 mètres (y compris poteau, éventuels murets latéraux, etc...).
- Une profondeur de 5 mètres minimum.

Schéma de principe : cas n°1**Accès type n°2 : Lots n°205 et 215 à 220 :**

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de règlement graphique (**PA10.b**) sous forme d'une aire de stationnement (espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé) non close (libre de toute clôture sur rue) et non couverte (hormis dans la zone constructible principale) destinée à accueillir au minimum deux véhicules par logement créé. L'accès à la parcelle pour ces lots est indicatif. Néanmoins des interdictions d'accès sont mentionnées sur certains lots. Le portail éventuel sera donc posé en retrait par rapport à la limite de propriété.

La configuration et l'emplacement est indicative. Cette aire de stationnement pourra avoir les mêmes dimensions que pour le cas n°1 (Cf. schéma ci-dessus). Les acquéreurs pourront réaliser leur entrée charretière de la manière suivante :

- Une largeur sur rue de 8 mètres maximum et 6m minimum hors tout (y compris poteau, éventuels murets latéraux, etc...).
- Le portail éventuel aura une largeur de 3,50 minimum et sera implanté avec un recul de 5m minimum
- Toute portion de limite parcellaire non dévolue à un accès ou à un stationnement sera obligatoirement clos suivant l'article **11.4 - Clôtures et limites** du présent règlement avec clôture de type n°1.

Schéma de principe : cas n°2

Pour les macro-lots : ML 221 et ML 222 :

Les accès apparaîtront aux permis de construire et devront être conformes au règlement du PLU en vigueur. Toute portion de limite parcellaire non dévolue à un accès, à un stationnement ou à une construction éventuelle sera obligatoirement clos suivant l'article **11.4 - Clôtures et limites** du présent règlement.

Article 13 : Condition de réalisation des espaces libres et des plantations

Il est rappelé ici que les emprises foncières devront préserver 30% d'espaces perméables conformément à l'article II.3.1 de la zone 1AU du PLU de Bretteville-l'Orgueilleuse. En complément du PLU, les lots libres devront préserver un minimum de 30% de la parcelle en pleine terre et sous couvert végétal (cumul possible avec les 30% d'espaces perméables demandés par le PLU).

Conformément à l'OAP et au PLU, les lots libres devront planter au minimum un arbre fruitier sur leur parcelle. Ces arbres devront être plantés à 2m des limites parcellaires. Les plantations devront respecter les prescriptions du PLU notamment la listes des végétaux recommandés et proscrites (Cf annexe du présent règlement de lotissement).

Article 14 : Surface de plancher

La surface de plancher maximale de l'ensemble de l'opération est de 6 500 m².

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

Article 15 : Servitudes et dispositions diverses**Sous-sols :**

Sous-sol véhicules interdit. La réalisation de sous-sols (caves, pièces, ...) est grandement déconseillée du fait que le lotissement soit en partie touché par une remontée de nappe phréatique (risque compris entre 2.5m à 5m).

Sur l'ensemble des lots, dans le cas où un sous-sol serait prévu à l'initiative et aux risques de l'acquéreur, il sera réalisé sous l'entière responsabilité de l'acquéreur et de son constructeur qui devra s'assurer, notamment, de la nature du terrain et prendre toutes les dispositions et les précautions en ce qui concerne, en particulier, les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique, etc...), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau ou d'une présence rocheuse, les contraintes d'accès, etc... sans déroger aux règles du présent règlement.

Servitude équipements publics et réseaux :

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

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

Les acquéreurs des lots souffriront notamment de l'implantation dans l'opération d'un ou plusieurs éventuels postes de transformation électrique et d'un ou plusieurs éventuels points de collecte de déchets recyclables enterrés ou non (en dehors des lots privatifs).

Obligation de retrait de portail :

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

Obligation de plantation sur les lots :

Les lots comprendront un espace vert planté et non imperméabilisé d'une superficie au moins égale à 30% de leur superficie totale, conformément à l'article n°13 ci-dessus.

Talus sur les lots :

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

Il est rappelé ici que le plan de nivellement final du projet devra être joint au permis de construire et les gestions de différences de niveaux précisés.

Environnement du lotissement :

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles, artisanales, industrielles ou professionnelles diverses existantes, ou pouvant être créées, à proximité.

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

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux créés pour la desserte, sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération existante ou future de lotissement ou de construction.

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

Les acquéreurs se conformeront de plus au plan de circulation (sens de circulation) établi par le lotisseur.

Exposition au retrait gonflement des argiles :

L'ensemble de l'opération est situé en aléa faible retrait au gonflement des argiles. Les acquéreurs et leurs constructeurs et intervenants respecteront la réglementation en la matière en phase de conception et de réalisation de leurs projets de construction.

Article 16 : Prescriptions environnementales

Il est précisé ici que le lotissement a fait l'objet d'une étude environnementale comprenant diverses prescriptions et recommandations sur la réalisation des constructions, des clôtures et sur la conception des jardins privés. Il est recommandé aux acquéreurs de prendre connaissance de cette étude.

(Fin du document)

ANNEXES

1 - Règlements écrits et lexique du PLU en vigueur lors
de la création du lotissement

2 - Liste des végétaux interdit