# Permis d'Aménager

**ANNEXE 3** 

Département de l'HERAULT

PA 03414017N 0001

# Lotissement Communal «Les Jardins du Stade »

# Règlement

#### MATTRE D'OUVRAGE



Commune de Lignan sur Orb Rue Raymond Cau 34 490 Lignan sur Orb

#### MAÎTRE D'OEUVRE



La Courondelle 58, allée John Boland 34 500 BEZIERS Tél.: 04 67 39 91 40 Fax: 04 67 39 91 41 Email: bureau@bet-belfr

/ Do	/ Dossiër n 6073		
Terrain			
Tell Car	Superficie		
	- Date -	Auteur	
	29.03.2017	F.T.	

Indice	Eichier	Nature des Modifications	Date	Auteur
1	6073-PA10	Création	29,03,2017	F.T.
				<b></b>

#### **SOMMAIRE**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ASSIETTE FONCIERE	3
MORCELLEMENT	3
OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT	3
CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE U1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT	4
ARTICLE U2 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	4
CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE	5
ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
SERVITUDES DIVERSES	6
UTILISATION PAR DES TIERS	6
CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION	6
ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
DIVISION PARCELLAIRE	6
MODIFICATION PARCELLAIRE	6
ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU EMPRISES PUBLIQUES	7
ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	9
ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	10
ARTICLE U9 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL	10
ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	10
ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR	
ARTICLE U12 - STATIONNEMENT	14
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES	14
ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	15
ARTICLE 15 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT	15

ANNEXE 1 - TABLEAU DE REPARTITION ET DE DESTINATION DES ZONES PRIVATIVES.

#### **CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Rappel du PLU

#### CARACTERE DE LA ZONE U2

ZONE U2 Zone urbaine à faible densité, équipée, comprenant essentiellement de l'habitat individuel ainsi que des services et activités diverses. La zone a vocation à être densifiée: A proximité du centre ancien, de la RD19 et des rues principales, les commerces et services en RDC devront y être privilégiés. Afin de conforter l'animation commerciale du centre ancien, l'instauration d'un COS différencié sur ce secteur incite à l'implantation commerciale en RDC.

#### ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à l'aménagement d'un lotissement communal « Les Jardins du Stade » situé sur la Commune de Lignan sur Orb, réalisé en une tranche conformément au plan de masse.

L'ensemble des terrains le composant est cadastré de la manière suivante :

Section AI parcelle n°335 Contenance 16 980 m<sup>2</sup>

Il figure dans la zone U2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement communal telle que définie ci-dessus se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- à chacune des zones privatives
- aux espaces publics

#### **MORCELLEMENT**

Le présent lotissement communal dénommé "Les jardins du Stade" est réalisé en une tranche. Il est composé de 24 lots et un macro lot social destinés à usage d'habitation. La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Surfaces privatives	10 898 m <sup>2</sup>
Voirie et espaces verts	3 566 m <sup>2</sup>
Noue paysagée rétention	2 516 m <sup>2</sup>
Total	16 980 m <sup>2</sup>

Les superficies, surfaces plancher autorisées de chaque lot sont indiquées dans le tableau de répartition joint au présent règlement.

#### OBJET ET OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées au propriétaire des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement ainsi qu'à tout titulaire de bail.

20/04/17

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement communal.

Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente, location baux, par voie de reproduction intégrale.

L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement approuvé et aux règles de l'urbanisme.

Le présent règlement d'urbanisme applicable dans le lotissement communal "Les Jardins du Stade" est celui de la zone U2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Lignan sur Orb.

Ce règlement est complété par les dispositions particulières contenues dans les articles suivants.

# Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront les dispositions du présent règlement,

Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du présent règlement à moins que ces dernières ne soient modifiées avant l'octroi de l'autorisation de construire selon la procédure prévue en la matière.

#### CHAPITRE II - SERVITUDES FONCIERES GENERALES - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE U1 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

#### RAPPEL DU PLU:

En secteur U2,

Les constructions autres que celles expressément précisées à l'article U2 suivant sont interdites et notamment (liste non exhaustive) :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations ou équipement pouvant créer des musances pour le voisinage (bruit, sécurité, hygiène).
- Le stockage extérieur et permanent de matériels, matériaux et le parcage de véhicules et engin à usage industriel.
- Les carrières, affouillements et exhaussements, qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères, les mobils-home, les terrains de stationnement de caravanes. Toutes excavations dans le sol et sous sol ou dépôts des substances susceptibles de polluer les eaux (en vertu de la servitude de protection des eaux ASI), les activités produisant des rejets liquides.
- Les caves viticoles et les hangars agricoles nouveaux.

#### ARTICLE U2 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### RAPPEL DU PLU:

#### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc...) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont les dimensions sont inférieures à 5 m, supports inclus, dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- Les opérations générant la création de 10 logements ou plus sur une superficie de 5000 m² minimum devront comporter 20 % minimum de logements locatifs sociaux.

#### Sont admises les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics et collectifs, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure,
- Les constructions à usage de stationnement, hôtelier, de restauration, d'équipement collectif,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux,
- La réhabilitation ou la restauration des bâtiments anciens et/ ou existants,
- Les aires de stationnement,
- Les aires de jeux de sports,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les aménagements ou extensions modérées nécessaires au bon fonctionnement des caves existantes ou aux bâtiments artisanaux en activités à la date du PLU.
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol et les abris de jardins démontables ou en dur (voir préconisations à l'article U7).

A l'exception du macro lot social, les lots ne pourront recevoir que la construction d'un logement maximum.

#### CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

#### SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, tels qu'elles sont définies au plan de masse du lotissement.

Les emplacements des parkings prévus sur le plan de masse ne pourront pas être deplacés le long de la voie

#### ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux.

Le lotissement communal « Les Jardins du Stade » a pour objet de desservir toutes les parcelles à raison d'un branchement par lot.

5

#### **SERVITUDES DIVERSES**

#### **NEANT**

#### **UTILISATION PAR DES TIERS**

En cas de création d'un bâtiment ou d'un lotissement, d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur, les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des divers réseaux et voirie pour la desserte du nouveau bâtiment, groupe d'habitations ou lotissement.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur.

#### CHAPITRE IV - REGLEMENT DE CONSTRUCTION

#### ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS DIVISION PARCELLAIRE

#### SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué au chapitre I ci-dessus est définie au plan de masse ci-annexé.

Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique :

- a) le numéro d'ordre et la surface de chaque lot ainsi que la surface de plancher susceptible d'y être édifiée.
  - b) la surface et la nature des terrains à usage commun.

La surface des espaces communs et des lots créés ne sont définitives qu'après exécution des travaux d'aménagement et piquetage des lots par le géomètre expert soussigné.

#### **MODIFICATION PARCELLAIRE**

#### Modifications de superficies

Les superficies indiquées au plan de masse et au tableau visés à l'annexe I ci-jointe seront indicatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

#### Subdivision d'un lot.

Toute subdivision est interdite.

#### Réunion de lots.

Le regroupement des lots, en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de lotissement. La Surface de Plancher disponible, sera alors la somme de la surface de plancher de chaque lot.

Les zones constructibles définies sur chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

# ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AU EMPRISES PUBLIQUES

#### SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### RAPPEL DU PLU:

On entend par "voles et emprises publiques" les voles ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (piste cyclable, espaces verts, stationnement, etc...) qui leurs sont associés.

1 PISCINES, ABRIS DE PISCINE ET DE JARDIN

Piscines: nature

On distingue les piscines traditionnelles (maçonnerie ou coque) et les piscines hors-sol, soit les bassins posés au sol dont la structure est en aluminium, bois ou gonflable. Ces dernières peuvent être semi-enterrées, voire entièrement enfouies.

Piscines : autorisation (à la date d'approbation du PLU, susceptible d'évoluer en fonction de la législation)
La pose d'une piscine hors sol inférieure à 10 m² n'est soumise à aucune formalité.
La pose d'une piscine hors sol supérieure à 10m² est soumise à déclaration préalable.
Une piscine enterrée ou semi-enterrée et non couverte, quelle que soit sa structure, jusqu'à 100m², est soumise à déclaration préalable. Une piscine supérieure à 100 m² exige un permis de construire.
Dans tous les cas, la couverture de plus d'1.80m de hauteur d'une piscine exige un permis de construire.

Piscines: implantation

La construction des piscines est autorisée. Quelle que soit sa nature, qu'elle soit enfouie ou non, le bassin sera implanté à une distance au moins égale à la moitié de leur profondeur sans être inférieur à 1m côté limite sur voie (D=P/2=1m minimum).

Abris: implantation

Les abris érigés sur l'avant de la parcelle seront obligatoirement en dur et suivront obligatoirement le même registre architectural que le bâtiment principal.

#### 2 ZONE NON AEDIFICANDI A L'INTERSECTION DE DEUX OU PLUSIEURS VOIES

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres.

Cette disposition s'applique à l'entier de la construction, c'est-à-dire aussi bien pour le bâtiment que pour la clôture.

3 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés différemment.

(...)

(...)

#### Autres secteurs.

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble afin d'assurer une unité architecturale.
- Lorsqué le projet jouxte une noue ou un espace vert non constructible, la distance ci-avant définie est ramenée à 3 mètres.

Cas particuliers : parcelles en front de la route départementale

Dans tous les secteurs,

Les constructions situées de part et d'autre de la RD 19 devront être implantées :

- Par principe, à 15 mètres de l'axe de la départementale. Toutefois lorsqu'une contre allée est projetée les Constructions seront implantées à 5 m de l'alignement de la contre allée.
- Sur la traversée urbaine U2, entre le château d'eau et la future salle omnisports.
- A l'alignement des façades existantes ou à 5 m de l'alignement côté Ouest.
- A 5 m de l'alignement côté Est.

Les rampes d'accès aux habitations pour les Personnes à Mobilité réduite devront être réalisées dans les limites du lot.

Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles prévues au plan de Masse (Pièce PA4).

#### Prescriptions complémentaires:

A l'exception du macro lot, l'implantation des portails en limite de propriété est interdite. Ils doivent être implantés avec un recul de 5m afin de ménager au moins une aire de stationnement ouverte sur le domaine public. Les portillons pouvant être implantés sur le retour de la place ouverte sur la voie (voir schémas ciaprès)

Les garages et annexes sont implantés à l'intérieur de l'aire constructible possible.

Concernant le macro lot social, l'implantation du portail pourra se faire en limite de propriété.

#### <u>Cas</u> particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée avec un retrait d'au moins 1m par rapport aux emprises publiques.

#### ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### RAPPEL DU PLU:

*(...)* 

#### Implantation des bâtiments :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal, à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout le plus proche, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les saillies (débords) non fermées telles que balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Suivant un plan de masse de lotissements ou de groupes d'habitation, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.
- Lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale et sous réserve d'accord préalable de la mairie.
- Lorsque la construction est adossée au bâtiment principal et ne dépasse pas 3.50 m de haut en limite séparative et 4.50 m de haut au droit du bâtiment principal.
- Dans le cas de constructions annexes telles que garage, remise, etc. ... ne dépassant pas 3.50 m de hauteur totale sous réserve que le linéaire total des constructions (tant les abris que le bâtiment d'habitation lui-même) inscrits sur chaque limite ne soit pas supérieur à 10 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3m des limites du lot.

#### Prescriptions particulières :

Toutefois, à l'exception du macro lot, les annexes n'excédant pas 3.50 mètres de hauteur totale peuvent jouxter la limite séparative, à condition d'être implantées dans le périmètre constructible mentionné au plan de masse.

Ces annexes devront être obligatoirement réalisées en toit terrasse.

#### Cas particulier des piscines :

La construction des piscines est autorisée avec un retrait d'au moins 1m par rapport aux limites séparatives.

#### ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

#### RAPPEL DU PLU:

POUR TOUTE OPERATION D'ENSEMBLE ET/OU PUBLIQUE ET/OU D'INTERET GENERAL DES REGLES SPECIFIQUES POURRONT ETRE AUTORISEES AFIN D'ASSURER UNE UNITE ARCHITECTURALE

A moins d'être contigus, les bâtiments à usage d'habitations doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment le plus élevé (L=H avec Hauteur mesurée à l'égout le plus proche de la limite séparative).

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles, où percées des seules ouvertures des pièces non habitables, la distance visée ci-dessus peut-être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment (L=H/2 avec Hauteur mesurée à l'égout le plus proche de la limite séparative).

Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée d'annexes dans la limite de 3.50 m de hauteur totale. En aucun cas, la distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

#### ARTICLE U9 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL

La surface totale de l'emprise au sol occupée sur chaque lot par la construction et ses annexes ne devra pas excéder les valeurs suivantes :

NÉANT

#### ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### RAPPEL DU PLU:

#### Article U 10

#### 1 DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur est donnée à l'égout. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et l'égout de toiture.

Lorsque la voie de terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### 2 HAUTEUR TOTALE

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, des hauteurs spécifiques pourront être appliquées.

Dans tous les secteurs, il conviendra de tenir compte du contexte bâti environnant, et ainsi d'adapter les volumes créés aux gabarits existants sur les parcelles limitrophes. A défaut, le permis de construire pourra être refusé.

Par exemple en secteur U1, le gabarit devra rester important, dans les autres secteurs, dans les poches d'habitat où les bâtis sont limités au rez-de-chaussée, il pourra être exigé de conserver un gabarit identique pour les nouvelles constructions.

Autres secteurs

La hauteur maximale des constructions est de 7 m à l'égout par rapport au T.N.

#### 3 HAUTEUR RELATIVE

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'interception des alignements.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Autres secteurs,

La hauteur à l'égout des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

#### 4 HAUTEUR DES PLANCHERS

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

#### 5 SOUS-SOLS

Se référer au règlement d'assainissement pluvial qui précise et définit les dispositions s'appliquant sur la commune.

#### **ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble, toutes les constructions (habitations, annexes...) doivent respecter les prescriptions suivantes :

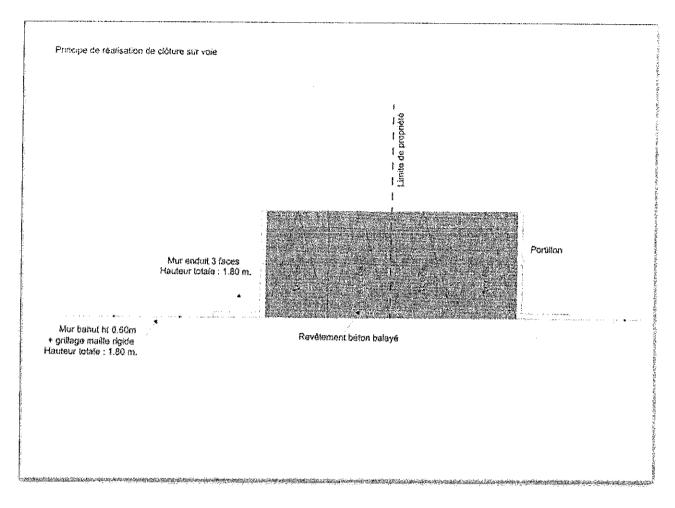
#### <u>Clôtures\*:</u>

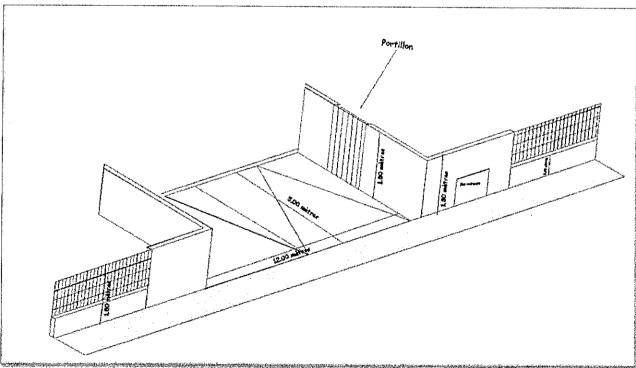
En limite de voies sur les emprises publiques :

L'aménageur réalisera les parkings privatifs ouverts sur la voie ainsi que les clôtures en limites des emprises publiques de l'opération.

Les accès seront réalisés en béton balayé.

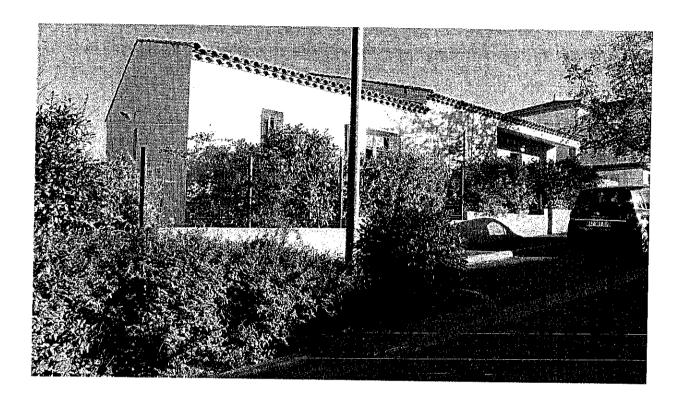
Les clôtures seront réalisées par un mur d'une hauteur de 1.80m. ainsi que d'un mur bahut de 0.60 m. de hauteur surmonté d'un grillage à panneau rigide pour une hauteur totale de 1.80m. conformément aux illustrations ci-dessous :





<sup>\*</sup>Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

## Exemple de clôture doublée d'une haie vive :

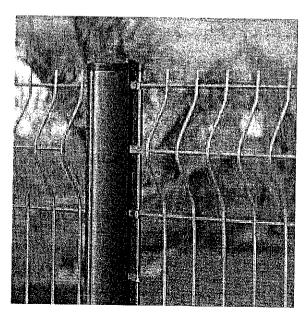


#### En limite séparatives :

Les clôtures\* auront une hauteur maximale de 1.80 m.

La construction maçonnée sera obligatoirement crépie.

Toutes les parties non maçonnées ne pourront être réalisées qu'en lisse ou PVC ou en grillage de panneaux rigides type Axis SR de chez DIRICKX couleur Anthracite.



\*Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

20/04/17

E3DEDD41.docx

<u>Clôtures sur parkings privatifs: l'édification</u> d'une clôture ou d'un mur entre les parkings de 2 lots contigus est formellement interdit.

#### **ARTICLE U12 - STATIONNEMENT**

#### SE REFERER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### RAPPEL DU PLU:

#### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

Dans tous les secteurs, excepté en UI,

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### <u>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES - ENTRETIEN</u> <u>DES PARTIES PRIVATIVES</u>

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

Les acquéreurs auront obligation de planter aux moins deux arbres par lot.

Les acquéreurs devront entretenir les plantations existantes, notamment au niveau de la clôture végétale en limite d'opération.

Le choix des végétaux doit être esthétique mais surtout philotechnique: besoin en eau réduit, résistance au fort ensoleillement, au gel, au vent, entretien réduit et résistance aux maladies.

Les clôtures végétales seront composées d'au moins trois essences différentes.

Les petits arbres, arbustes et plantes grimpantes recommandées pour les clôtures sont :

#### -Petits arbres:

Noisetiers, arbousier, grenadier

#### -Arbustes:

Eléagnus, euonimus, forsythia, viburnum (laurier tin), altéa

#### -Plantes grimpantes

Jasmin, passiflore, clématite, chèvrefeuille, bignone, glycine.

20/04/17 E3DEDD41.docx 14

Il convient d'utiliser une variété d'essences locales (par exemple pittosporum, grenadier, arbousier, ciste, laurier sauce, ligustrum japonicum, myrte, pistachier , troêne, etc...). Les cupressacées allergènes sont interdites.

# ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot sera délivré par l'aménageur à la vente des lots.

# ARTICLE 15 - TENUE GENERALE DU LOTISSEMENT

Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement des eaux de ruissellement, ni obstruer même temporairement les fossés ou les caniveaux.

ANNEXE 1

TABLEAU DE REPARTITION ET DE DESTINATION DES ZONES PRIVATIVES

N°	SURFACE EN M2	Surface de plancher
1	400	Répartie par l'aménageur
2	400	Répartie par l'aménageur
3	400	Répartie par l'aménageur
4	400	Répartie par l'aménageur
5	350	Répartie par l'aménageur
6	350	Répartie par l'aménageur
7	370	Répartie par l'aménageur
8	500	Répartie par l'aménageur
9	400	Répartie par l'aménageur
10	400	Répartie par l'aménageur
11	441	Répartie par l'aménageur
12	355	Répartie par l'aménageur
13	356	Répartie par l'aménageur
14	350	Répartie par l'aménageur
15	350	Répartie par l'aménageur
16	379	Répartie par l'aménageur
17	350	Répartie par l'aménageur
18	356	Répartie par l'aménageur
19	372	Répartie par l'aménageur
20	376	Répartie par l'aménageur
21	377	Répartie par l'aménageur
22	380	Répartie par l'aménageur
23	381	Répartie par l'aménageur
24	405	Répartie par l'aménageur
	2516	Noue paysagée
	1700	Macro lot
	3566	Voirie – espv
TOTAL	16980	6-1 4-7 (Cabers )