

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE OUISTREHAM

« LOTISSEMENT LE PLANITRE » Lotissement de 81 lots libres et 9 macro-lots

PA10a : REGLEMENT

Vu pour être annexé
à mon arrêté du

Maitre d'ouvrage

Aménageur

EDIFIDES

12 place de la République

BP 95083 – 14050 CAEN cedex 4

☎ 02 31 27 89 89



Maitre d'Œuvre

Urbanisme - V.R.D – Paysage

GUIMARD – PIERROT

Citis - Immeuble « Les Managers »

15 avenue de Cambridge – BP 60269

14209 HEROUVILLE SAINT CLAIR

☎ 02.31.06.66.65



Urbanisme – Architecte Conseil

DHD – Billard Durand

8 rue Martin Luther King

14280 SAINT CONTEST

☎ 02 31 94 48 11



Janvier 2019

Dossier 1811

Commune de OUISTREHAM

Lotissement « Le Planitre »

REGLEMENT

CHAPITRE I ***DEFINITION DU LOTISSEMENT***

ARTICLE 1/1 - DESIGNATION

Le lotissement de 81 lots libres et 9 macro-lots, dénommé « Le Planitre » sur le territoire de la Commune de OUISTREHAM est réalisé par la Société EDIFIDES, 15 place de la République 14050 CAEN cedex 4.

Le terrain constituant l'assiette du lotissement se situe sur les parcelles cadastrales section BD n° 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 65, et 75.

Après division, le périmètre global du projet présente une contenance totale de 86 330 m² environ.

Le projet intègre l'emprise du chemin rural dit « chemin perdu », devant faire l'objet d'un déclassement par la commune.

L'accès au lotissement se fera depuis l'avenue du Bois et la rue du Clos Guillaume.

ARTICLE 1/2 - PORTEE DU REGLEMENT

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

- 81 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 81 destinés à la réalisation de logements pavillonnaires
- 4 macro-lots numérotés 84, 85, 89 et 90, destinés à la réalisation de logements individuels groupés (43 logements maximum)
- 4 macro-lots, numérotés 82, 83, 86 et 88, destinés à la construction de logements intermédiaires (54 logements maximum)
- 1 macro numéroté 87 destinés à recevoir 1 à 3 petits immeubles collectifs (24 logements maximum)

Le présent règlement s'applique aux 81 lots libres et aux 9 macro-lots.

Compte tenu de la possibilité de subdiviser les macrolots, le nombre maximum de lots autorisé et susceptibles d'être créés, est porté à 130.

L'application des règles du PLU se fera au regard de l'ensemble de l'opération suivant les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme et non par lot.

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

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 1/3 - DESTINATION DES LOTS

Le lotissement, objet du présent règlement, sera composé de 81 lots libres et 9 macro-lots destinés à l'édification de constructions à usage principal d'habitation.

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à condition qu'il ne nuise pas à la tranquillité du lotissement (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.

A l'exception des lots n° 82 à 90, chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation unifamiliale.

Les lots 84, 85, 89 et 90 sont chacun destinés à recevoir des logements groupés sous forme d'habitations en bandes.

Suivant les cas, des respirations d'au moins 4m seront imposées entre les regroupements de maisons :

- Lot 84 : au moins 18 maisons en 5 blocs minimum
- Lot 85 : au moins 8 maisons en 2 blocs minimum
- Lot 89 : au moins 11 maisons en 3 blocs minimum
- Lot 90 : au moins 6 maisons en 2 blocs minimum

Aucun bloc de maisons jumelées ne comptera plus de 4 logements.

Les lots 82, 83, 86 et 88 sont destinés à la construction de logements intermédiaires :

- Lot 82 : 8 logements minimum
- Lot 83 : 20 logements minimum
- Lot 86 : 14 logements minimum
- Lot 88 : 12 logements minimum

Le lot 87 est destiné à la construction de 2 ou 3 petits immeubles collectifs pouvant accueillir au maximum 24 logements.

Les lots 82 à 87 sont destinés à l'édification de logements sociaux.

Lots 82 : logements intermédiaires :	8 logements maximum
Lots 83 : logements intermédiaires :	20 logements maximum
Lots 84 : logements individuels groupés :	18 logements maximum
Lots 85 : logements individuels groupés :	8 logements maximum
Lots 86 : logements intermédiaires :	14 logements maximum
Lots 87 : logements collectifs :	24 logements maximum
Nombre total de logements sociaux :	92 logements maximum

Le projet global prévoit 202 logements maximum.

Le nombre de logements sociaux (92) est supérieur à 45% du nombre de logements global de l'opération (45% = 91 logements).

ARTICLE 1/4 - REGROUPEMENT DES LOTS

Le regroupement de lots est interdit.

ARTICLE 1/5 - 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 II
EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

ARTICLE 2/1 REGLEMENTATION GENERALE

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la Commune, zone 1AUh, et à celles de son annexe architecturale, joints en annexe, ou aux dispositions s'y substituant dans le présent règlement (cf. article 2/2), 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 2/2 REGLEMENTATION PARTICULIERE

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan valant règlement graphique PA10b ci-annexé (*marge de reculement, accès automobile interdit et/ou préférentiel, etc.*) et les dispositions du présent règlement quand elles sont différentes de celles du P.L.U.

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.

Dès la validation de l'avant-projet, entre l'acquéreur et son constructeur ou maître d'œuvre, avant le dépôt de la demande de permis de construire, le dossier devra être soumis à l'architecte conseil (agence DHD I Billard-Durand Architectes, 8 Rue Martin Luther King, 14280 SAINT CONTEST).

L'architecte conseil apportera son analyse et ses conseils aux acquéreurs pour orienter leur projet vers une adéquation avec les règles du lotissement et une cohérence d'ensemble au regard de chacun des projets. Il produira son avis écrit sur le dossier de demande de permis de construire préalablement à son dépôt en mairie.

Le rôle de l'architecte conseil sera primordial : il contrôlera la stricte application des règles du présent règlement, mais devra aussi conseiller le futur utilisateur, lui suggérer les modifications qu'il jugera utiles, voire lui en imposer dans un cadre toutefois clairement délimité par le règlement du PLU et du présent règlement du lotissement.

Il est donc nécessaire que les constructeurs observent les règles de manière à obtenir le résultat attendu, à savoir un habitat à l'architecture maîtrisée de caractère urbain.

Les futures constructions devront prendre en compte les recommandations émises par l'architecte conseil.

Son avis ne se substitue pas à l'instruction du service instructeur qui reste le garant du respect des règles vis-à-vis du dossier de demande de Permis de Construire à déposer en mairie. L'avis de l'architecte conseil pourra être joint au dossier de demande de Permis de Construire.

ARTICLE 2/3 - REMISE EN CAUSE DE LA CONSTRUCTIBILITE

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 L 442-14 du Code de l'Urbanisme) si le projet respecte les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

ARTICLE 2/4 - ZONES DE CONSTRUCTIBILITE

Pour l'ensemble des lots, le plan valant règlement graphique - PA10b indique les règles d'implantations 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, retraits et/ou implantations obligatoires par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, etc...) et les dispositions du présent règlement.

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 P.LU. à l'échelle de l'opération globale.

Pour les lots 2, 13 et 58 à 70, une zone de constructibilité supplémentaire permet l'implantation de garages ou d'abris voitures en avant de la maison d'habitation.

Par rapport aux limites séparatives créées par le lotissement :

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur le plan valant règlement graphique PA10b.

Dans les bandes de 3m figurant au plan valant règlement graphique PA 10b, les constructions sont admises à condition

- qu'elles s'implantent en limite séparative
- que leur hauteur limite n'excède pas 3m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faitage

Les constructions s'adapteront à la pente du terrain et celui-ci ne sera pas modifié par des déblais ou remblais trop importants.

D'une façon générale, toutes les terres excédentaires seront évacuées.

Les fondations des constructions implantées en limite de propriété seront nécessairement déportées, en « L », de façon à ne pas dépasser côté voisin.

Abris de jardins

L'abri de jardin sera préférentiellement accolé à la construction principale et en parfaite harmonie avec elle. 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 m².

L'implantation d'un abri de jardins dans les bandes de retraits des constructions par rapport aux voies est interdite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Se référer à l'article 1AUh8 du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 2/5 - REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

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

- 250 m² pour chacun des 60 lots libres non denses
- 200 m² pour chacun des 21 lots libres denses
- 680 m² pour le lot 82 (logements intermédiaires)
- 1 700 m² pour le lot 83 (logements intermédiaires)
- 2 400 m² pour le lot 84 (maisons en bandes)
- 1 080 m² pour le lot 85 (maisons en bandes)
- 1 190 m² pour le lot 86 (logements intermédiaires)
- 2 040 m² pour le lot 87 (logements collectifs)
- 1 020 m² pour le lot 88 (logements intermédiaires)
- 1 440 m² pour le lot 89 (maisons en bandes)
- 840 m² pour le lot 90 (maisons en bandes)

La Superficie de Plancher globale autorisée est de 31 590 m².

ARTICLE 2/6 - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

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, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2/7 - EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de chaque lot.

Il est précisé que l'emprise au sol de l'opération globale ne dépassera pas 30% de son unité foncière.

La superficie du projet est de 86 630 m².

L'emprise au sol maximum (30%) pour l'opération est donc de 25 989 m².

La surface cessible globale est de 49 273 m².

Une emprise au sol maximum de 40% des surfaces cessibles représenterait 19 710 m², inférieure à 30% de l'unité foncière de l'opération.

CHAPITRE III

ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3/1 - ASPECT GENERAL

Cet article complète l'article 1AUh11 et l'annexe architecturale du règlement du PLU annexé.

L'architecture, l'implantation, et la volumétrie devront tenir compte des constructions voisines ou qui ont déjà obtenu leur permis de construire, afin de garantir des ensembles qui cohabiteront entre eux de façon intelligente et soignée.

Les volumes des constructions seront simples.

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 seront traitées avec le même soin.

Façades

Le coloris des enduits à réaliser sera choisi dans une gamme d'échantillons validée par la Commune, suivant nuancier consultable en Mairie.

La réalisation de plus de 2 teintes différentes sur une même construction sera proscrite. L'usage de 2 teintes est autorisé pour marquer un volume par rapport à l'autre : une seule teinte sera utilisée par volume.

Le coloris des menuiseries sera choisi dans un nuancier consultable en Mairie.

Les portes de garage et les volets roulants seront de teinte claire, de façon à s'assortir aux coloris de façades.

Les balcons saillants sont interdits pour les logements individuels

Pour les logements intermédiaires et collectifs, les balcons saillants sont autorisés. Ils pourront accueillir des espaces de rangement qui devront être traités pour éviter de rendre visible les éléments ménagers rangés ou stockés, sous réserve que ces espaces soient prévus au stade de la demande de permis de construire. Les dispositions envisagées seront précisées dès la demande de permis de construire. La mise en place de ces espaces de rangement, après édification de la construction, qui n'aurait pas été prévu à la demande de permis de construire, est interdite.

Les garde-corps pleins en maçonnerie seront réalisés selon les mêmes prescriptions que les façades. Ils sont préconisés pour les acrotères des logements intermédiaires et collectifs dans le cas de terrasse – jardin, loggias et terrasses accessibles.

Les garde-corps ajourés sont réalisés en métal (acier, aluminium, etc.) peints.

Ils seront conçus en profils fins, les tubes n'étant autorisés que pour les lisses d'appuis.

Le bois peut être employé en accompagnement d'une serrurerie, en remplissage ou en lisse d'appuis.

Les remplissages peuvent aussi être en verre, sous ses différents états de surface et de masse, en métal.

Leurs couleurs seront en harmonie avec celles des menuiseries.

Pour les logements intermédiaires et collectifs, les derniers étages devront faire l'objet d'une conception particulière.

Leur situation sous toiture autorisera des volumes habitables et des ouvertures différents.

Les immeubles de logements de volumétries plus élevées (à partir du R+1) devront avoir un traitement architectural allégeant le haut des façades droites.

Abris de jardins

L'abri de jardin sera préférentiellement accolé à la construction principale et en parfaite harmonie avec elle. Il présentera le même aspect que la construction principale et sera construit avec les mêmes matériaux, ou sera construit en bois.

Il présentera le même aspect que la construction principale et sera construit avec les mêmes matériaux.

Son emprise au sol sera limitée à 9 m².

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 ou en terrasse, 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.

Nota : Il est recommandé aux acquéreurs et occupants de se munir d'un équipement destiné au compostage, de conception aisément recyclable, type bois. Des composteurs en bois peuvent être mis à disposition par les services de la communauté urbaine.

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 hôtels à insectes.

Il est précisé que ces règles seront reprises dans le cahier des charges du lotissement.

ARTICLE 3/2 - HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article 1AUh10 du règlement du PLU annexé.

Il est précisé que le point de référence le plus bas du terrain naturel se mesure dans l'emprise de la construction projetée.

ARTICLE 3/3 - SOUS-SOL

Les sous-sols sont interdits.

L'attention des constructeurs est attirée sur la nécessité d'adapter les fondations en cas d'anomalies de la nature du sol, notamment dans la zone concernée par les fouilles archéologiques.

ARTICLE 3/4 - COUVERTURE DES BATIMENTS

Cet article complète l'article 1AUh11 et l'annexe architecturale du règlement du PLU annexé.

Eu égard aux différences de hauteurs des volumétries du projet urbain et aux effets de la topographie, les toitures seront visuellement très présentes, notamment depuis les bâtiments collectifs, formant ainsi ce qu'il est convenu d'appeler la cinquième façade.

Elles nécessitent donc une attention particulière.

Leur conception fera alterner les solutions pour éviter tout effet de masse de toiture unitaire, et faire apparaître des silhouettes différenciées.

L'assemblage des volumes devra être harmonieux.

Elles seront préférentiellement simples, à 2 versants.

Le cas échéant, sous réserve d'une étude volumétrique approfondie, les toitures à faibles pentes couvertes en zinc, ou les toitures terrasses partielles seront autorisées.

Les descentes EP des toitures terrasses ne devront pas être visibles en façade.

Pour les logements intermédiaires et collectifs, lorsque les toitures constitueront des terrasses, elles seront accessibles. Les parties de terrasses qui ne pourraient pas être accessibles seront végétalisées.

Les toitures à la Mansart, les toitures en pointe de diamant et les pentes de toiture excédant 50° ne seront pas admises.

Il ne sera pas accepté plus de 2 velux encastrés par façade.

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), par exemple

Comme les paraboles, ils pourront le cas échéant être posés sur des toitures terrasses sous réserve d'être dissimulés par des acrotères suffisamment hauts les rendant invisibles de tout point du domaine public et des terrains voisins.

ARTICLE 3/5 - SERRES ET VERANDAS

Se référer à l'article 1AUh11 et à l'annexe architecturale du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 3/6 - HABITAT BIOCLIMATIQUE

Se référer à l'article 1AUh11 et à l'annexe architecturale du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 3/7 - PANNEAU PUBLICITAIRE ET ENSEIGNE

L'installation de panneaux publicitaires et enseignes 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.

CHAPITRE IV ***CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS***

ARTICLE 4/1 - CLOTURES

Cet article complète l'article 1AUh11 et l'annexe architecturale du règlement du PLU annexé.

Clôtures en limite des espaces communs

Pour les lots libres :

La réalisation des clôtures grillagées est à la charge de l'acquéreur.

Les haies au droit des espaces communs sur les limites des lots libres se situant au droit des voies principales de desserte dénommées voies A, B, C, D et E sur le plan valant règlement graphique PA10b, seront fournies et plantées par l'aménageur. Elles seront plantées sur la parcelle.

Ces haies plantées par l'aménageur seront la propriété de l'acquéreur, qui devra les maintenir et les entretenir.

Au droit de ces haies, si l'acquéreur souhaite mettre en place une clôture grillagée, elle sera posée à l'arrière de la haie, côté parcelle, à 80cm de la limite de lot.

Sur les autres limites de lots libres au droit des espaces communs, les clôtures pourront être posées sur la limite de lot, et à la charge de l'acquéreur. Elles devront être doublées d'une haie, à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures seront réalisées puis entretenues par les acquéreurs. Elles devront être clairement décrites dans le dossier de demande de PC.

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.50 mètres.

Elles seront en grillage soudé plastifié de couleur foncée. Elles seront doublées par des haies vives d'essences locales. Afin de ne pas gêner le passage de la petite faune, la mise en place de plaque de soubassement hors sol est interdite.

Au droit de cheminements et/ou espaces communs revêtus, avec ou sans clôture, l'acquéreur devra la pose d'une bordure en béton en limite de lot, dont l'arase supérieure ne devra pas dépasser le niveau altimétrique fini du revêtement de l'espace commun adjacent. Ainsi le revêtement y sera appuyé, et le passage de la petite faune ne sera pas gêné.

Les portails d'accès pour automobiles et les portillons d'accès piétons devront être obligatoirement édifiés en retrait par rapport à l'alignement des voies. Ils seront de forme rectangulaire simple, de ton foncé.

Pour les lots libres, les espaces ainsi réservés, d'une surface minimum de 5.00m x 5.00m, seront destinés à accueillir le stationnement de deux véhicules automobiles et permettre les accès piétons.

Ces aires de stationnement privatives non closes, seront réalisées par les acquéreurs aux emplacements prévus conformément au plan valant règlement graphique PA 10b.

Leur position pourra varier légèrement en fonction du projet de construction, après prise en compte des positions de coffrets, de candélabres, d'arbres, etc...

Pour les macrolots :

La réalisation des clôtures est à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures seront réalisées puis entretenues par les acquéreurs. Elles devront être clairement décrites dans le dossier de demande de PC.

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.50 mètres. Elles seront doublées par des haies vives d'essences locales.

Clôtures en limites séparatives entre propriétés privées

Elles seront constituées de haies vives d'essences locales, de hauteur maximale de 2 m.

Elles pourront être doublées par un grillage soudé de couleur foncé tendu sur potelets, de hauteur limitée à 1.50 mètres.

Les macro-lots de logements intermédiaires et collectifs recevront une aire de stationnement adaptée sur leur parcelle. Ces parkings seront séparés des limites séparatives par des haies de hauteur 1.80m.

Rappel des dispositions du Code civil : Les plantations implantées à moins de 2,00 m des limites devront être taillées et limitées à 2,00 m de hauteur.

ARTICLE 4/2 - DISPOSITIONS DIVERSES

Coffrets de branchement

Les coffrets de branchement d'électricité et éventuellement de gaz, seront positionnés par l'aménageur, dans l'épaisseur des haies, devant les clôtures. Ils pourront être peints.

Boîte aux Lettres

Les boîtes aux lettres sont à la charge de l'acquéreur. Elles pourront être posées sur potelet dans l'épaisseur de la haie.

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 4/3 - 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.

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 4/4 - PLANTATIONS

Cet article complète l'article 1AUh13 et l'annexe architecturale du règlement du PLU annexé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les dossiers de permis d'aménager, de permis de construire ou de déclaration préalable doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

Les espaces libres (espace vert et/ou jardin) doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

A l'intérieur des lotissements et des groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs plantés d'une superficie minimale égale à 20% de celle du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif (La liste des essences autorisées définie par la commune de Ousitreham est jointe au présent règlement).

CHAPITRE V ***SERVITUDES DIVERSES***

ARTICLE 5/1 - ACCES ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article complète l'article 1AUh12 du règlement du PLU annexé.

5.1.1 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 sont prévus au plan PA10b, et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres, plantations, et candélabres en domaine public.

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en zone privative non close pour les lots 1 à 81.

Ces espaces seront aménagées par les futurs propriétaires des lots libres sur leurs propres parcelles, à leurs frais.

L'acquéreur devra réaliser la liaison entre l'enrobé de sa zone de stationnement non close et sa construction :

- soit en enrobé ou béton désactivé de même couleur et dosage que celui réalisé pour le stationnement non clos
- soit par tout autre matériau solide, coulé ou collé, à présenter dans le dossier de demande de PC.

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

5.1.2 Stationnement des véhicules

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article 1/3, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires 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, sur chaque lot libre, l'acquéreur devra réaliser deux places de stationnement non closes.

Il en sera de même pour les macro-lots en accession, numérotés 89 et 90.

ARTICLE 5/2 - 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.

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.

Servitudes de réseau

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.

Servitudes de maintien et d'entretien de fossé

Le lot n° 1 est grevé d'une servitude de maintien et d'entretien du fossé existant en limite Nord. Ce fossé assure une continuité hydraulique et écologique. Le propriétaire du lot devra conserver ce fossé et le maintenir en état.

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 1.50m en limite avec l'espace commun, et 2.00m en limite séparative, y compris les haies plantées par l'aménageur sur leur parcelle au droit des espaces comuns.

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 VI **RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

ARTICLE 6/1 - GENERALITES

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 6/2 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et des espaces privatifs des lots privés, (tous les lots sauf lots libres n°13 à 16, macrolots n°85, 86 et 87) situés dans une zone présentant un risque potentiel de remontée de nappe entre 0 et 1 m et 1 à 2.50 m de profondeur, seront collectées, via une boîte de branchement individuelle, et dirigées vers les ouvrages de rétention du domaine public.

Les eaux pluviales provenant des toitures et des espaces privatifs des lots privés, situés dans une zone présentant un risque potentiel de remontée de nappe entre 2.50 m et 5 m de profondeur (lots libres n°13 à 16, macrolots n°85, 86) seront obligatoirement recueillies et évacuées sur le fond des parcelles au moyen d'épandages souterrains superficiels, à la charge des acquéreurs.

Le projet sur le macrolot n°87 devra prévoir un ouvrage d'infiltration dans la zone de remontée de nappe de 2.50 à 5.00 m. En raison de la faible perméabilité du terrain, un débit limité à 0,5 l/s sera autorisé, après rétention individuelle, vers les ouvrages de rétention du domaine public. Le trop-plein sera positionné à mi-hauteur afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

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

Les ouvrages devront être suffisamment dimensionnés suivant la quantité d'eau reçue, adaptés à la nature du terrain et conformes à la réglementation. Le dispositif choisi devra figurer dans la demande de permis de construire

Les acquéreurs pourront mettre en place des citernes de récupération des eaux de pluie afin de les réutiliser pour un usage compatible avec la réglementation, sous réserve qu'ils soient invisibles du domaine public.

Les citernes de récupération des eaux de pluie devront être équipées d'un dispositif de trop plein vers l'ouvrage d'infiltration de la parcelle ou le raccordement au réseau commun.

La description du système de gestion des eaux pluviales devra être intégrée au dossier de demande de permis de construire.

Entretien des ouvrages :

Chaque propriétaire est en charge de l'entretien de son ouvrage. Il devra mener une vérification régulièrement pour s'assurer que :

- les écoulements fonctionnent
- les trop plein ne soient bouchés
- les pieds de chutes de gouttières ne soient pas bouchés
- les grilles de collecte ne soient pas bouchées
- les gouttières ne soient pas bouchées

Il devra régulièrement nettoyer les décantations dans les regards, enlever les éléments encombrants dans l'ensemble du système.

En cas de dysfonctionnement manifeste, l'acquéreur devra assurer le remplacement et/ou la réparation des ouvrages.

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

Il est précisé que ces règles seront reprises dans le cahier des charges du lotissement.

ARTICLE 6/3 - EVACUATION DES EAUX USEES

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 6/4 - EAU POTABLE

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété.

ARTICLE 6/5 - ELECTRICITE

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 E.D.F.

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

ARTICLE 6/6 - TELEPHONE

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique 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 France Télécom (*ou tout autres opérateurs*).

ARTICLE 6/7 - GAZ

Sous réserve de la volonté du concessionnaire, l'opération pourrait être alimentée en gaz, le lotisseur mettra à la disposition du concessionnaire une surlargeur de tranchée au droit des autres réseaux de desserte. La réalisation du réseau de desserte en gaz sera mise en œuvre sous l'entière volonté et responsabilité du concessionnaire.

Les acquéreurs intéressés devront formuler auprès du concessionnaire, une demande d'abonnement et de branchement à leurs frais.

CHAPITRE VII
APPLICATION DU REGLEMENT

ARTICLE 7/1 - DELIMITATION 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 7/2 - 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 7/3 - LOIS ET REGLEMENTS 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 7/5 - 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 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 7/6 - DUREE DE VALIDITE DES REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU PRESENT 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 de l'autorisation de lotir, 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. Les dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

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 et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu conformément à l'article 444-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7/7 - CONSTRUCTIBILITE DES LOTS

Toutes les autres dispositions concernant le suivi, la gestion et la tenue du lotissement font l'objet d'un cahier des charges devant être remis à l'acquéreur au moment de la signature de l'acte de vente.

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.

Fait à HEROUVILLE SAINT CLAIR,

Le Lotisseur