



« Les Jardins de la Côte Fleurie » HOULGATE PARTIE 2



PIERREVAL AMENAGEMENT

Parc Unicité

12 rue Alfred Kastler

14 000 CAEN



THIERRY LAVILLE
ARCHITECTE D.P.L.G.
10, PLACE DU MARTRAY
22500 PAIMPOL
Tel 02.96.22.02.31



Mars 2018

Dépôt initial



TECAM

37 RUE DES COMPAGNONS
Tél : 02.31.53.39.10- Fax : 02 31.53.39.11- agence.caen@tecam.fr

PERMIS D'AMENAGER



Les jardins de la Côte fleurie PARTIE 2 HOULGATE



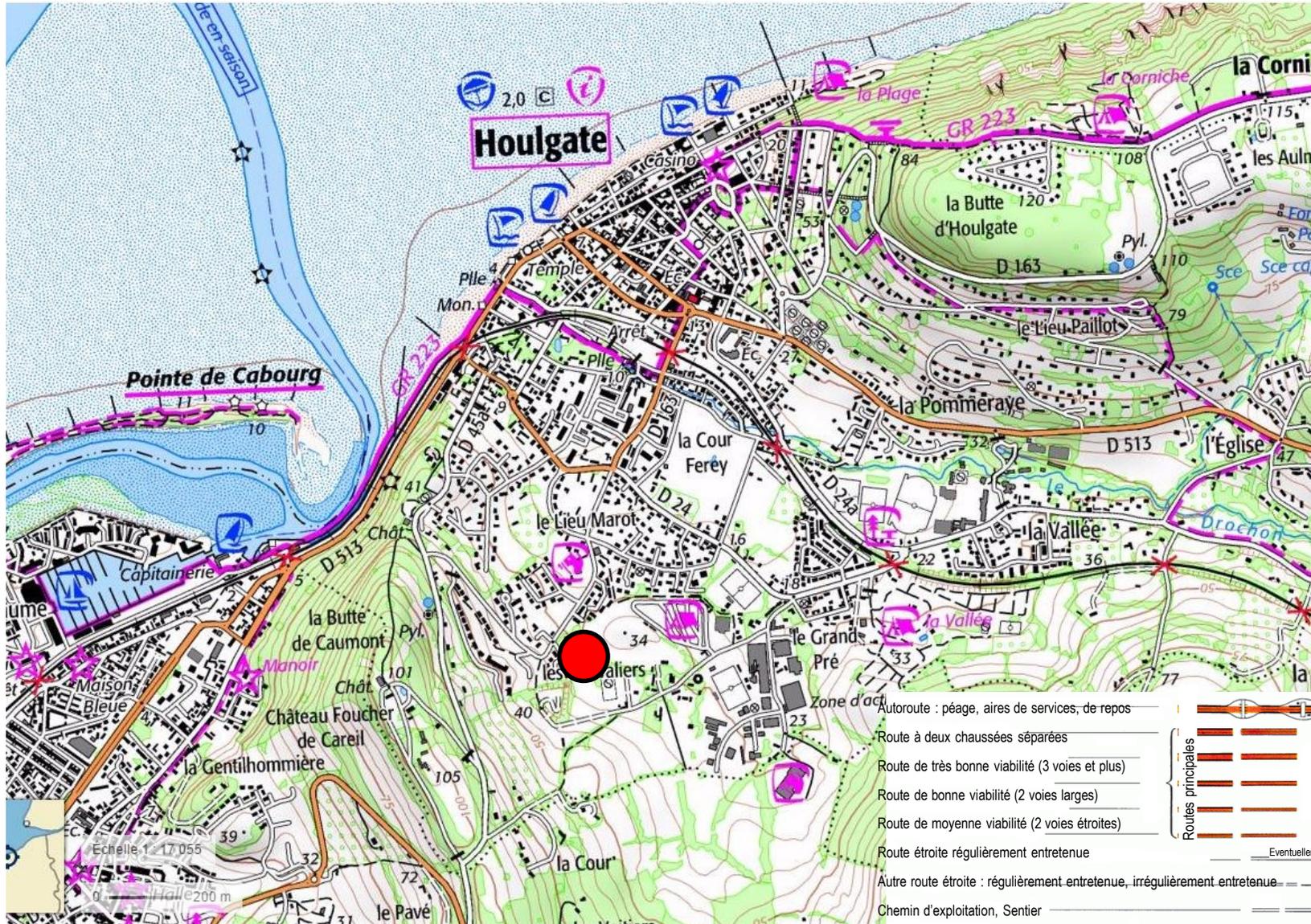
37 rue des Compagnons
14 000 CAEN
Tel : 02.31.53.39.10

DOSSIER : 6160136
DATE : MARS 2018



THIERRY LAVILLE
ARCHITECTE D.P.L.G.
10, PLACE DU MARTRAY
22510 FAIMPOL
Tel 02 98 26 22 31





- Autoroute : péage, aires de services, de repos
- Route à deux chaussées séparées
- Route de très bonne viabilité (3 voies et plus)
- Route de bonne viabilité (2 voies larges)
- Route de moyenne viabilité (2 voies étroites)
- Route étroite régulièrement entretenue
- Autre route étroite : régulièrement entretenue, irrégulièrement entretenue
- Chemin d'exploitation, Sentier
- Route en construction, Tunnel routier
- Route en remblai, en déblai, Route et chemin bordés d'arbres
- Levée de terre. Détail linéaire non identifié. Haie
- Chemin de fer à deux voies, à 1 voie. Voie électrifiée. Voie étroite

Les jardins de la Côte fleurie PARTIE 2 HOULGATE



37 rue des Compagnons
14 000 CAEN
Tel : 02.31.53.39.10

DOSSIER : 6160136
DATE : MARS 2018

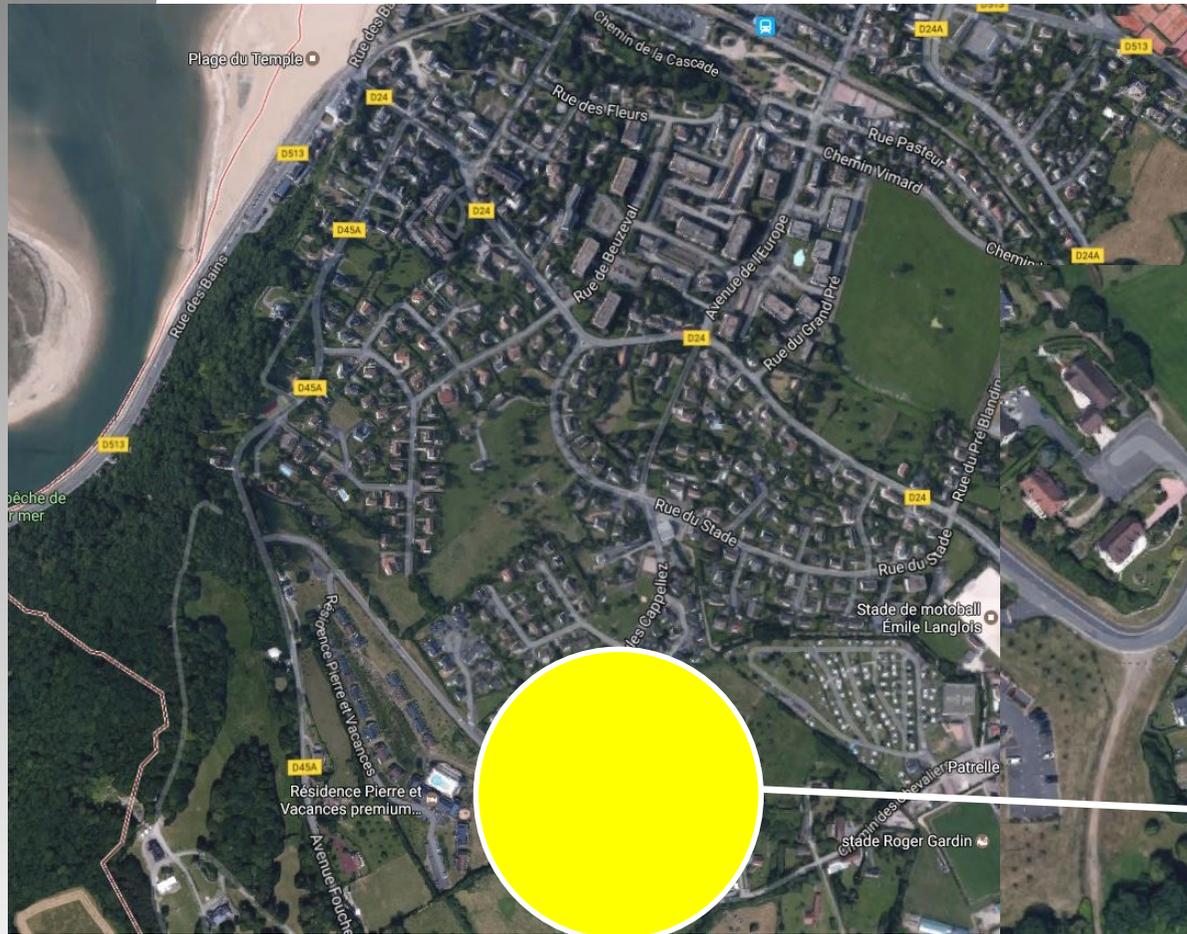




Le projet est situé sur les parcelles cadastrées en section AO 134-283p.



PERMIS D'AMENAGER



Les jardins de la Côte fleurie PARTIE 2 HOULGATE



37 rue des Compagnons
14 000 CAEN
Tel : 02.31.53.39.10

DOSSIER : 6160136
DATE : MARS 2018



NOTICE DESCRIPTIVE

Avril 2018

Dépôt initial



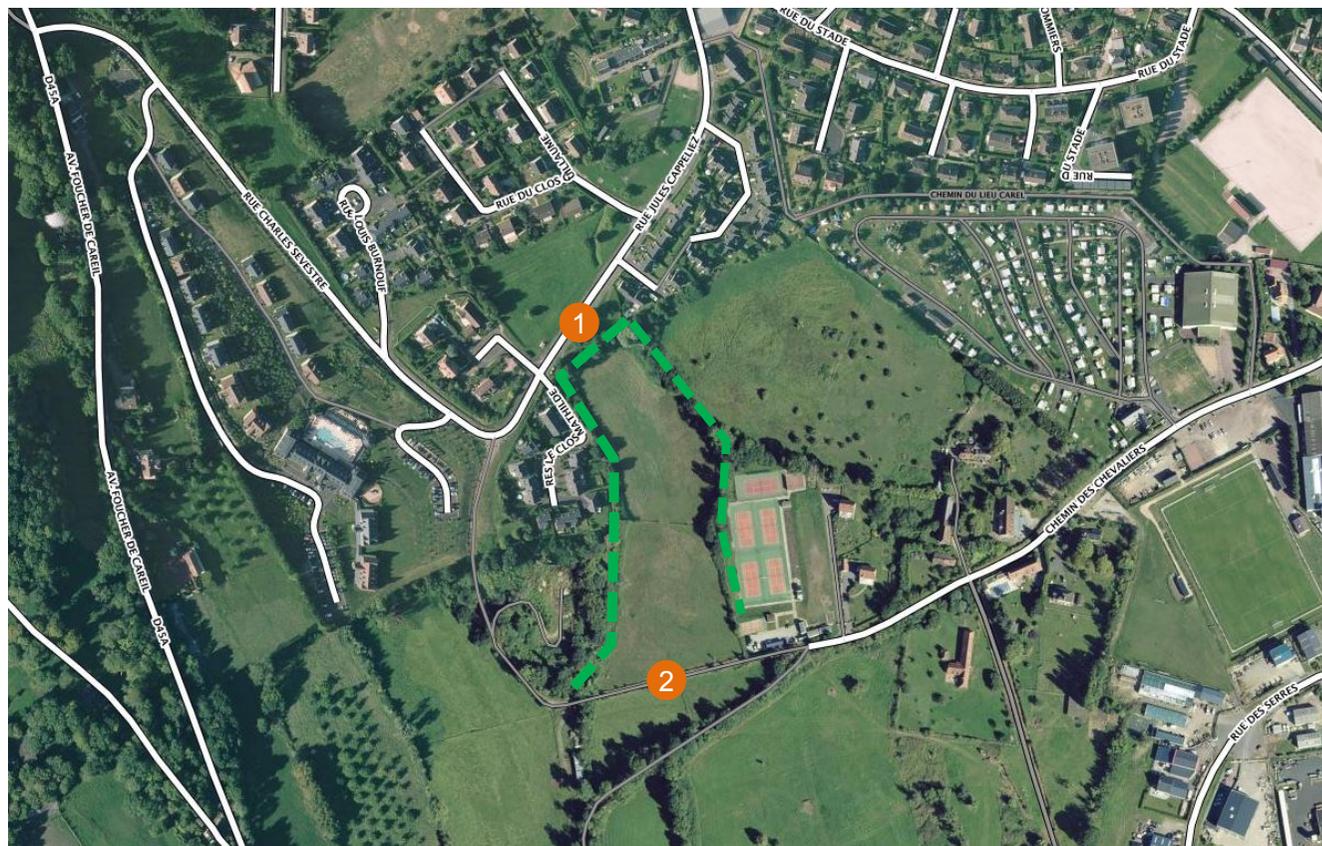
37 rue des Compagnons
14 000 CAEN
Tel : 02.31.53.39.10

DOSSIER :6160136
DATE : MARS 2018



PERMIS D'AMENAGER

Haie bocagère existante



2.1.3: l'état initial du terrain et ses abords : environnement urbain NOTICE (PA2)
Trame pavillonnaire

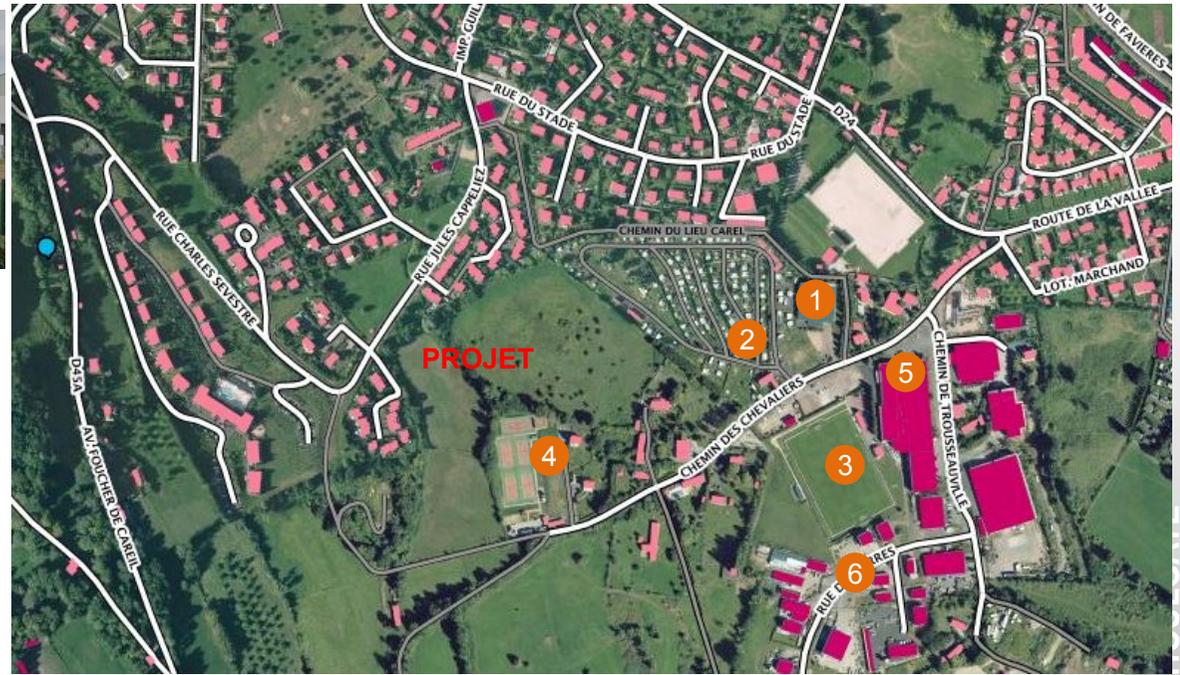


-  Bâtiments à caractère industriel ou commercial
-  Zone pavillonnaire

Le terrain est l'extension naturelle de la trame urbaine existante, L'architecture environnante est variée aussi bien trame de mode habité : logements intermédiaires pavillonnaires que en typologie bâti, pastiche du style des villas balnéaires anciennes, pavillon classique.hameau ancien,

2.1.3: l'état initial du terrain et ses abords : environnement urbain NOTICE (PA2) Activités et équipements publics

PERMIS D'AMENAGER

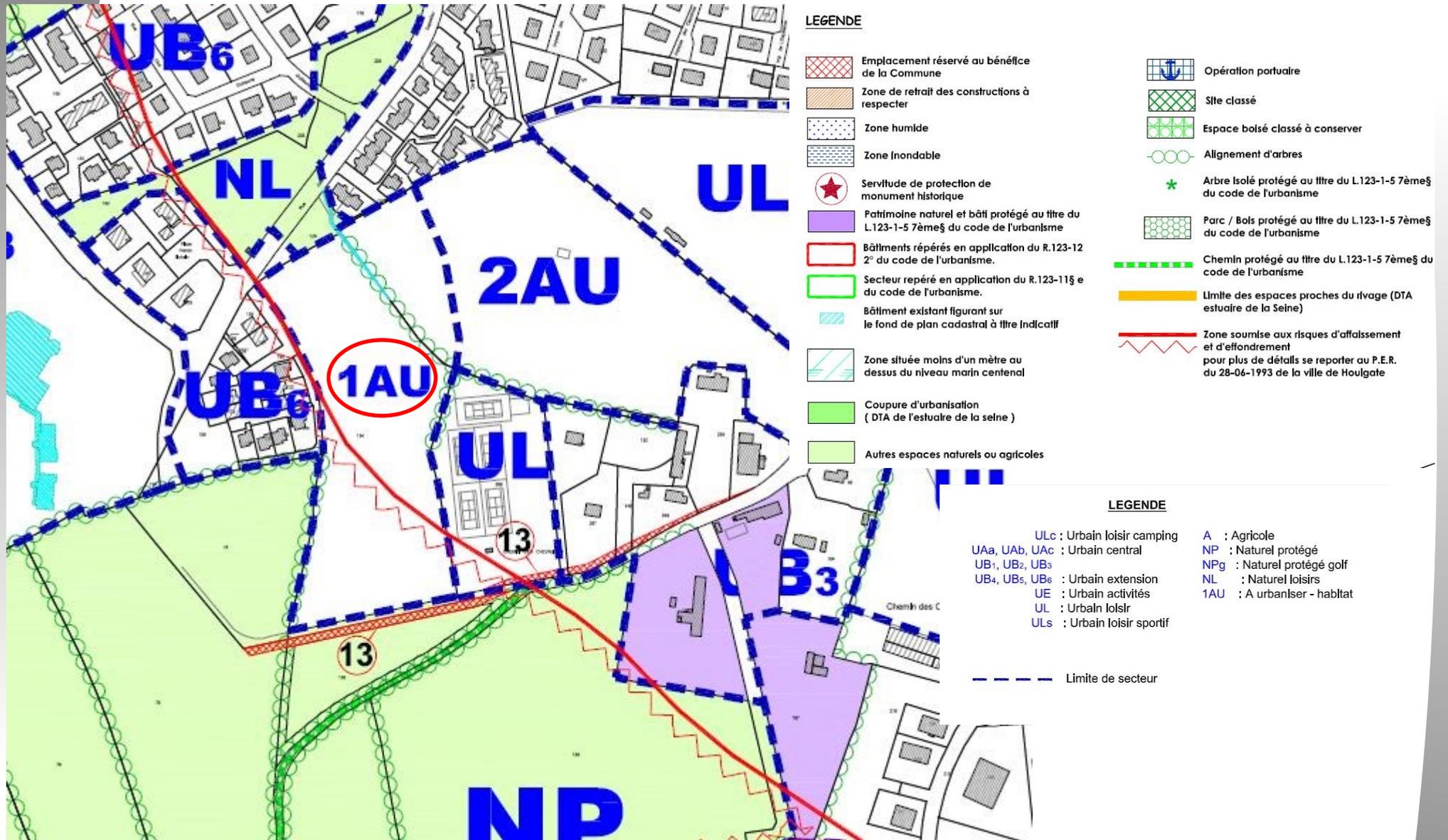


 Bâtiments à caractère industriel ou commercial

 Zone pavillonnaire

Le projet est jonction avec la zone d'activités et les équipements publics.





OA n°4

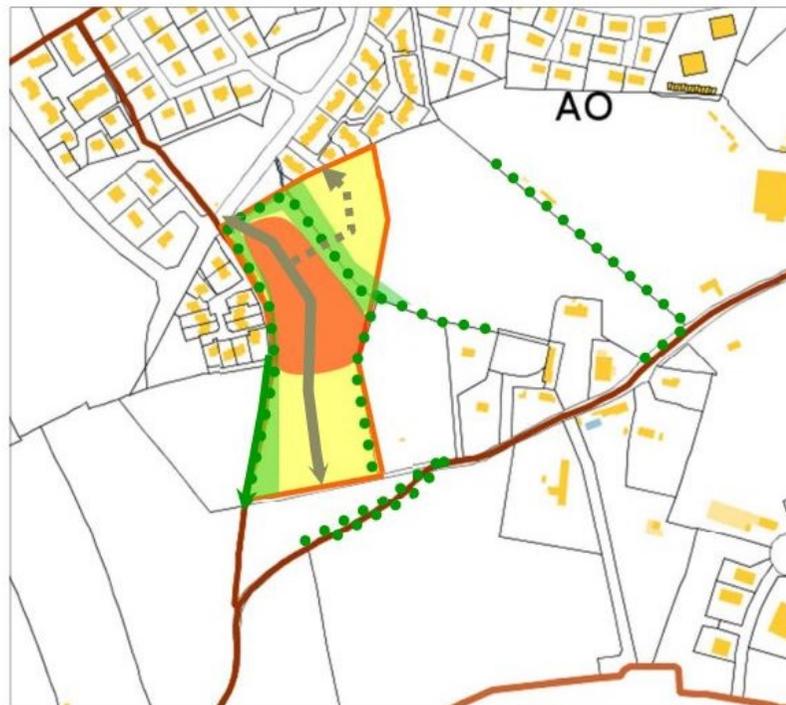
Zone à urbaniser du « Chemin des Chevaliers»

Schéma d'aménagement :



La zone à urbaniser située en limite Sud-ouest de la commune.

- Périmètre de la zone d'étude
- Voie principale
- Voie secondaire
- Haie - arbres à préserver
- Espace vert à préserver
- Densité de construction moyenne
- Densité de construction forte



OA n°4

Zone à urbaniser du « Chemin des Chevaliers»

Aménagement de la zone :

Espaces verts : Ce secteur est « divisé » en son milieu par un ruisseau englobé dans une zone verte sur le schéma de principe. Il comprend des haies, situées en limite, ainsi qu'un chemin creux à préserver. De plus, il est souhaité l'aménagement, ponctuellement, d'espaces verts - zones de rencontre: aire de jeux ou autres.

L'ensemble des espaces verts communs, devront représenter 10% au minimum de la surface de la zone.

Ouvrage de régulation des eaux pluviales : Dans le but de ne pas multiplier les bassins d'orage, il est demandé que la réflexion de la gestion des eaux de pluies soit menée à l'échelle de la zone 1AU et 2AU. Les aménagements de régulation des eaux pluviales devront être intégrés dans des espaces verts paysagers ouverts aux habitants.

Habitat :

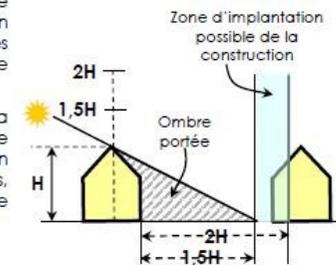
Densité de logement : La densité de logement ne devra pas être inférieure à 16 log./l'hectare en zone jaune et 23 log./ha en zone orange.

Objectif de production de logement à vocation sociale : il est demandé un minimum de 20% de logements à vocation sociale dans la zone, soit 15 logements minimum.

Implantation des constructions : Dans le but de faciliter l'évolution des constructions dans le temps, il est préconisé une implantation de celles-ci sur l'une des limites séparatives.

Orientation des constructions : Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal, avec une surface totale des baies supérieures ou égale à 1/6ème de la surface habitable.

Dans le but d'éviter les masques solaires, lors de la réflexion sur l'implantation des constructions sur l'axe nord-sud, les constructions à usage d'habitation devront être implantées, si elles ne sont pas jointives, à une distance minimale de 1,5 fois la hauteur totale de la construction (voir schéma ci-contre).



Transports et déplacements :

La voirie : les voies principales présenteront une largeur minimale de 5,50 m, doublées d'au moins une liaison douce, d'une largeur minimum de 1,40m, accompagnée d'espaces verts. Les voies secondaires seront traitées en voirie mixte dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées.

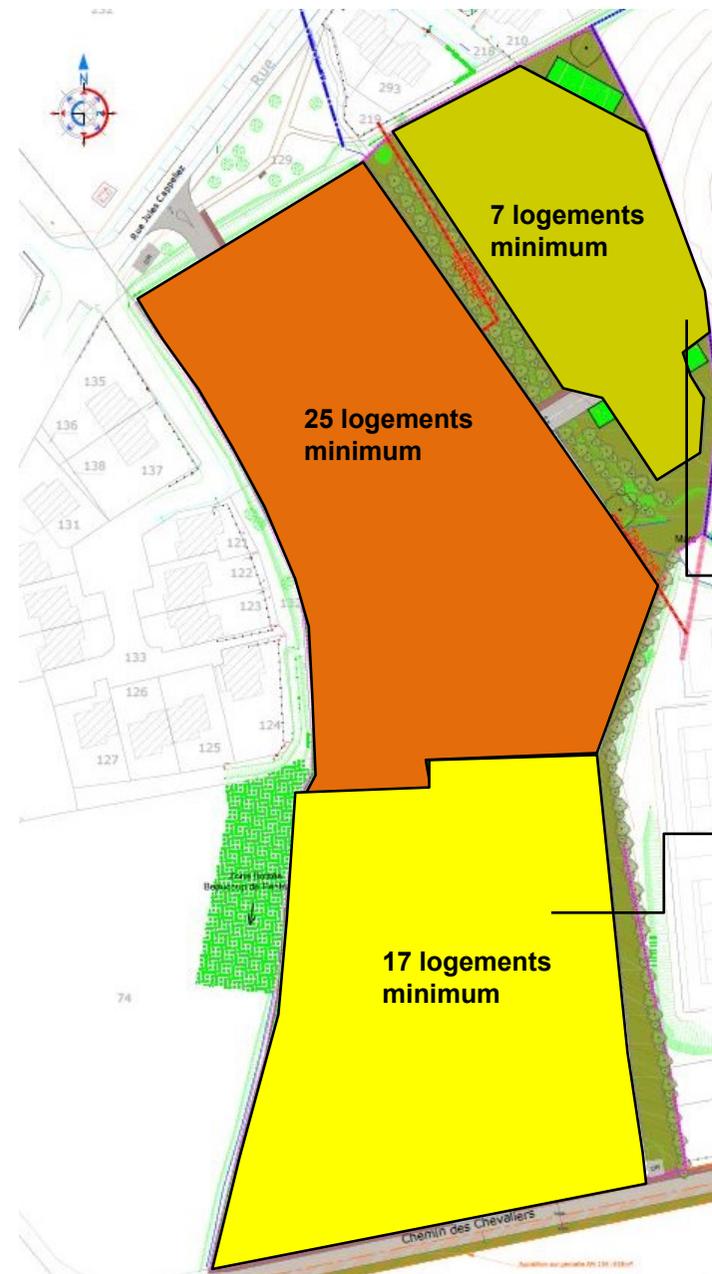
Les liaisons douces : outre le doublement des voies principales, des liaisons douces devront être aménagées au sein de la zone et organisées sous la forme d'un réseau, elles pourront prendre la forme de venelle, de chemin, ...

*COS = Coefficient d'occupation du sol, qui fixe le nombre de m² de surface de plancher pouvant être construits sur un terrain donné pour 1 m² de terrain.

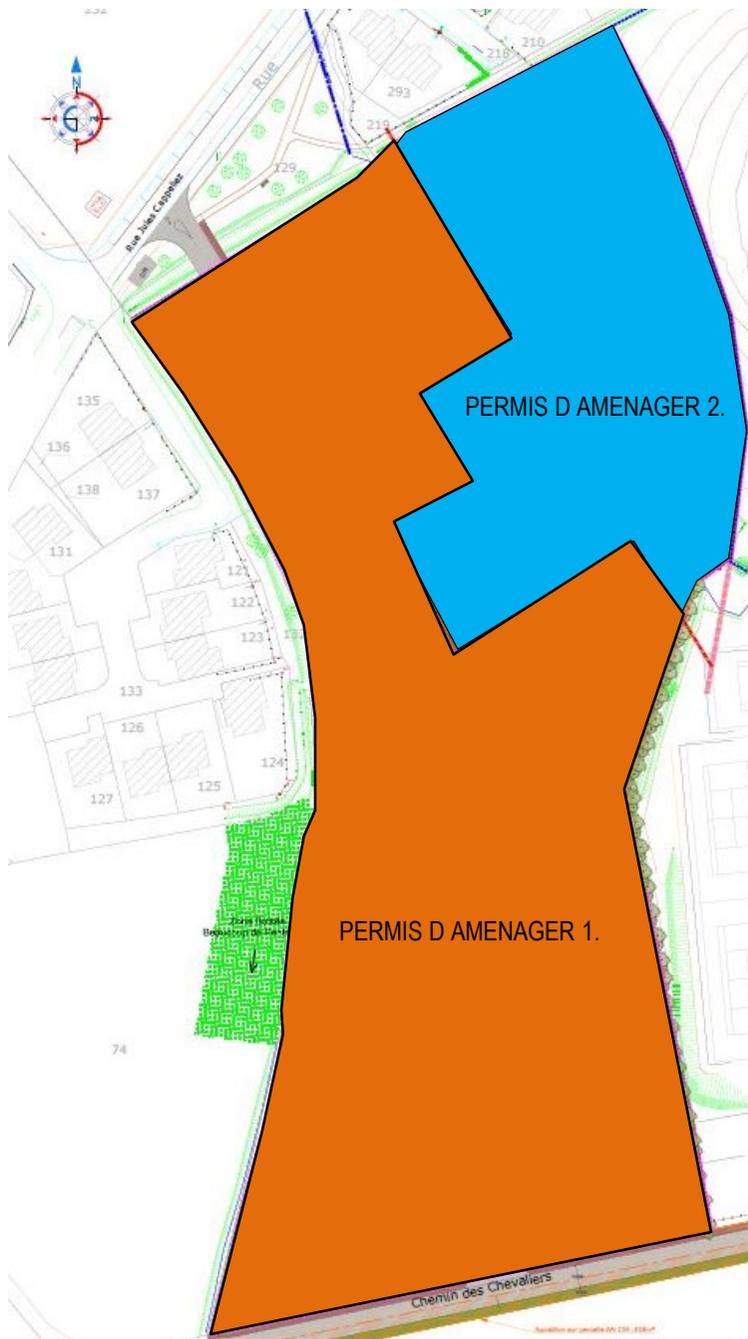
Aménagement projeté



- 23 logements minimum/ha superficie 0,88 ha donc 20 logements minimum
- 16 logements minimum/ha superficie 1,3 ha donc 21 logements minimum



Total 24 logements minimum



Le projet s'inscrit dans une réflexion d'aménagement global sur le secteur, en effet ce permis d'aménager est déposé en concomitance avec le Permis d'aménager Les jardins de la Côte fleurie PARTIE 2.

1/PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Cette réflexion globale a pour but de satisfaire aux obligations du SCOT et du PLU, mais tout en ayant une conception de l'espace adéquat avec la création d'un cadre de vie respectueux des équilibres entre le capital urbain existant et les espaces publics et privés à venir.

Le projet se décline autour de quatre dimensions:

- **une dimension territoriale** : tout d'abord à l'échelle de la ville ce secteur est l'extension urbaine et la nouvelle limite bâtie de la ville, puis à l'échelle du quartier c'est également le lien entre les opérations précédentes
- **Une dimension identitaire** : avec ce nouveau quartier une identité propre est créée, grâce à la qualité des espaces publics (des rues, des traitements paysagers) sans remettre en cause son intégration. Les voies sont hiérarchisées, les espaces publics font le lien entre le tissu urbain existant et la plaine agricole,
- **Une dimension environnementale**, en créant un équilibre entre la qualité urbaine (création de rue et d'espaces publics avec des possibilités d'extension), et une meilleure habitabilité (rationalisation de la parcelle et orientation des constructions), cela passe par un meilleur équilibre entre surfaces bâties et espaces verts, et donc une meilleure adaptation de la construction
- **Une dimension sociale** avec la possibilité d'introduire une mixité au niveau des typologies d'habitat (offre différenciée=population différenciée)

2/REPARTITION DES LOGEMENTS

L'ensemble du programme (qui comprend deux demandes de permis d'aménager) accueillera 49 logements répartis de la manière suivante:

- **logements destinés à la construction de maisons individuelles avec libre choix de constructeur.(80%) soit 39 logements, dont 5 logements aidés (PTZ ou PSLA)**
- **10 logements minimum destinés à recevoir des logements locatifs sociaux sous forme d'habitats groupés (10%), qui répond aux exigences des OAP de 20 % MINIMUM.**

3/ESPACES VERTS

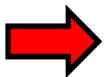
En ce qui concerne les espaces verts, les OAP imposent, que 10 % de la superficie totale de l'unité foncière soit traité en espaces plantés, cependant toujours dans un souci de cohérence et d'obtenir des espaces publics qui concourt à la qualité du site, cette proportion de 10 % se retrouve sur la totalité du schéma d'aménagement. Le choix est fait de créer des espaces publics généreux La création de grands espaces verts permet aux services qui seront chargés de l'entretien, une optimisation de leur intervention en terme de temps et de coût. Le projet répond ainsi aux problématiques environnementales et économiques actuelles des collectivités territoriales.

La quantité d'espaces verts pour l'ensemble du programme se monte à 2387 m² soit 10% de l'unité foncière totale.

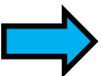
4/STATIONNEMENTS PUBLICS

L'article 1 AU 12 prévoit que pour toute opération groupée, il soit prévu 1 place de stationnement pour deux logements en espace commun. Le schéma d'aménagement global répond à cette demande à savoir **19 places publiques répartis par poche de stationnement sur le périmètre, Le macro lot accueillant 10 logements locatifs répond également à la réglementation du PLU, à savoir 1 place de stationnement par logement, le garage étant considéré comme une place de stationnement.**

Circulation motorisée

-  Chaussée de 5,50 m de large en double sens
-  Chaussée de 5 m de large en sen unique voirie partagée
-  Extension possible voirie

Circulation piétonne

-  Circulation piétonne alternative enherbée
-  Extension piétonne alternative possible
-  Circulation piétonne trottoir 1,50 m
-  Extension piétonne trottoir possible
-  Circulation piétonne en voie partagée



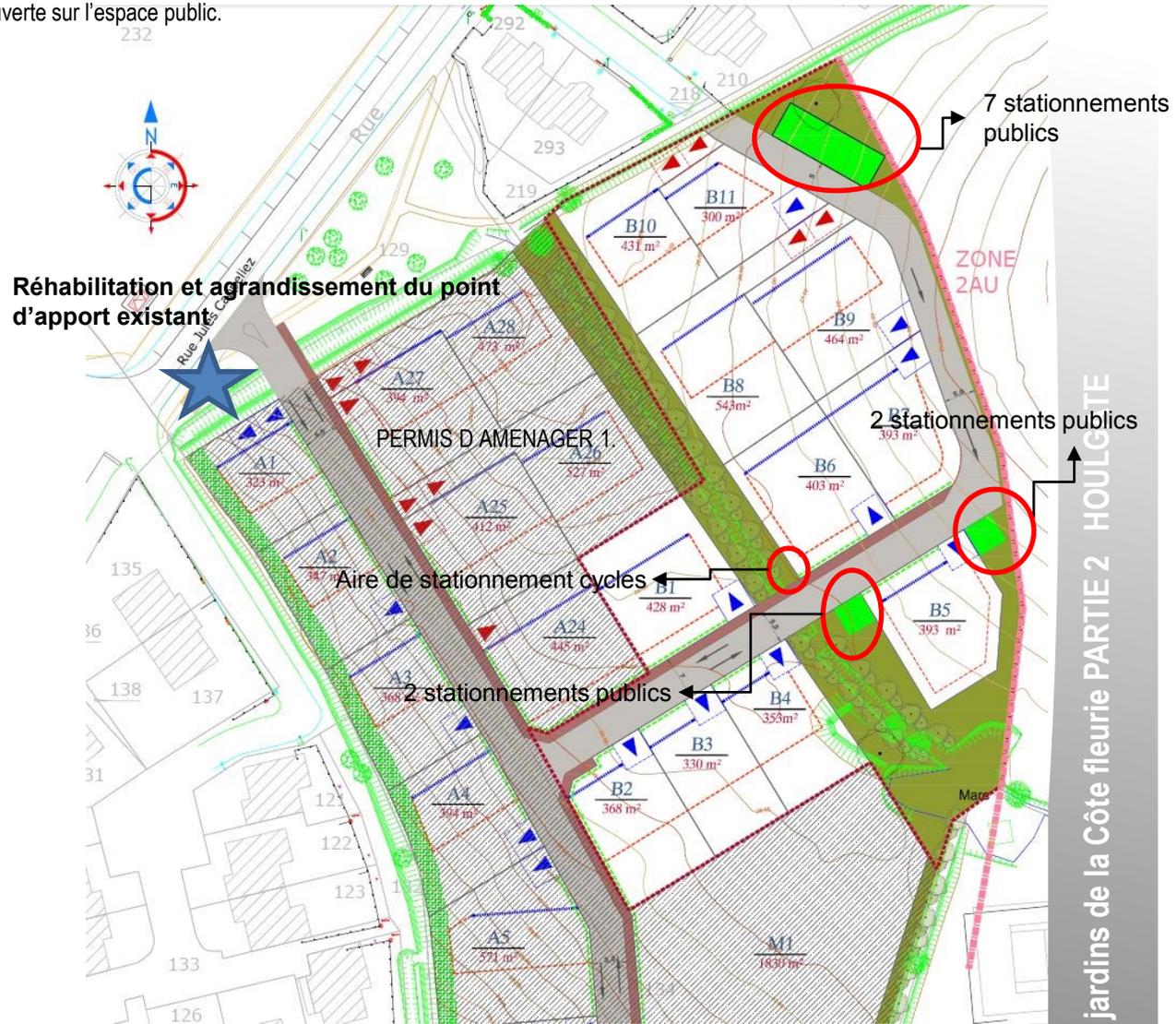
Les jardins de la Côte fleurie PARTIE 2 HOULGATE

Chaque parcelle aura l'obligation de créer deux places de stationnements ouverte sur l'espace public.
Leur emplacement est imposé pour certains et pour d'autre indicatif.

 Poches de stationnements publics .

 Espaces verts.

 Point d'Apport volontaire d'ordures ménagères



Les jardins de la Côte fleurie PARTIE 2 HOULGATE

Traitement des limites extérieures

- ● ● Haie bocagère existante conservée
- Pas de clôture espace ouvert sur zone 2 AU espace agricole
- Limite constituée par les fonds de parcelles



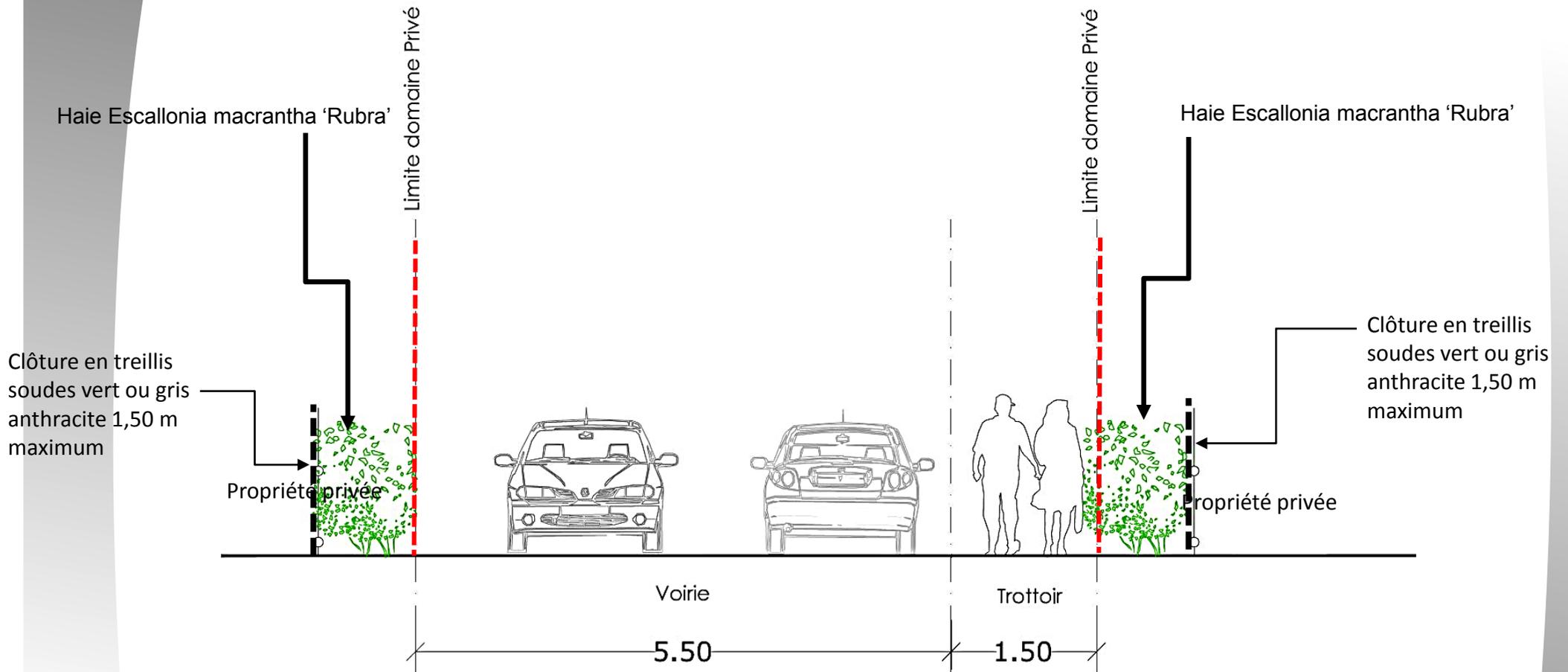
Traitement des limites intérieures

Les OAP imposent que la voirie principale soit accompagnée d'espaces verts aussi les futurs acquéreurs ont l'obligation de planter une haie doublée d'une clôture à l'arrière.

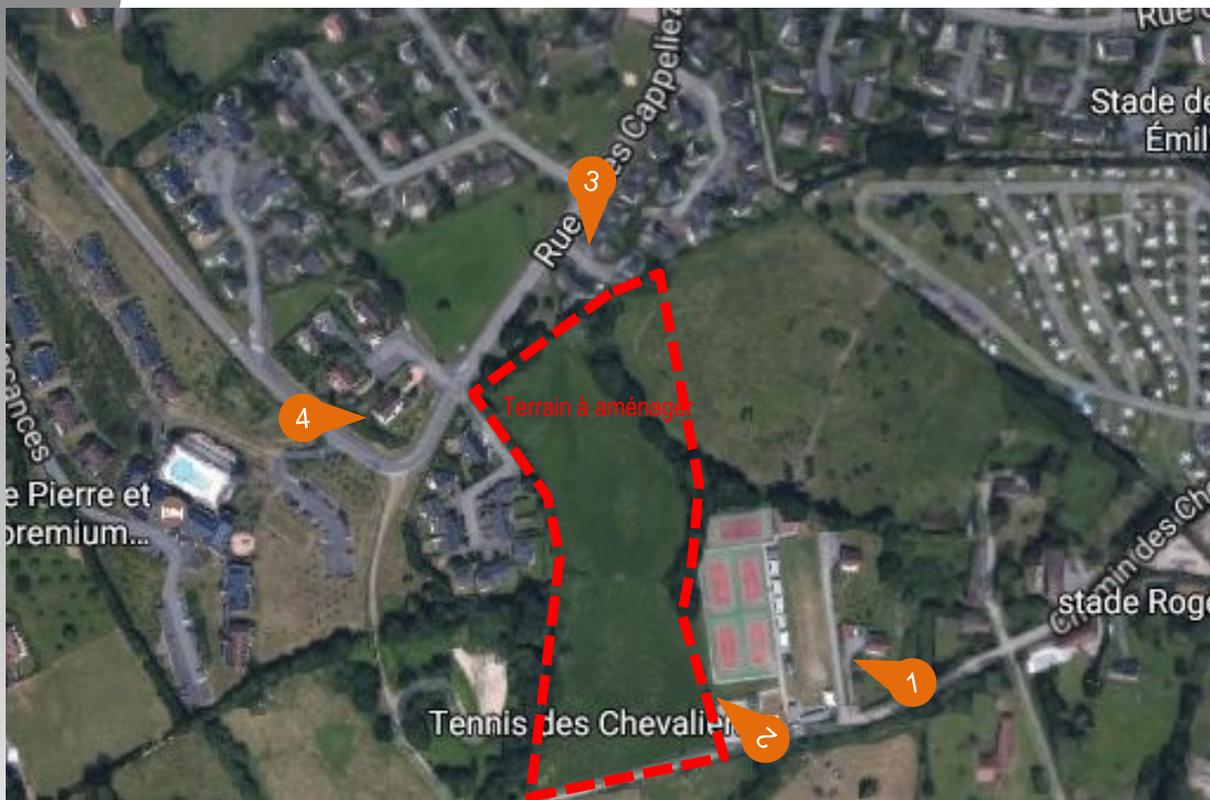
- Haie d'Escallonia macrantha 'Rubra' doublée d'une clôture en treillis soudés à la charge des acquéreurs

En limite séparative et en limite sur le reste des espaces publics les acquéreurs doivent se conformer au PLU .

Les jardins de la Côte fleurie PARTIE 2 HOULGATE







Les jardins de la Côte fleurie PARTIE 2 HOULGATE

PROGRAMME DES TRAVAUX

Avril 2018

Dépôt initial



37 rue des Compagnons
14 000 CAEN
Tel : 02.31.53.39.10

DOSSIER :6160136
DATE : MARS 2018



Les travaux de viabilité de cette opération seront réalisés par l'aménageur comme indiqué sur les plans joints au dossier de demande de permis d'aménager.

Le tracé des voies, les emplacements des ouvrages et plantations pourront varier pour des raisons techniques lors de la réalisation des travaux qui sont résumés ci-après :

VOIRIE :

Les Voies seront réalisées comme indiqué ci-après :

Terrassements

Décapage de la terre végétale sur une épaisseur variable de 0,20m à 0,30m.

Terrassement et évacuation des déblais excédentaires le cas échéant,

Dressement et compactage du fond de forme.

Constitution des voiries, aires de stationnement automobiles et trottoir sur voie partagée :

Les voiries, stationnements et trottoirs seront réalisés en deux phases successives.

La constitution des Plateformes sera de classe PF2 (≥ 50Mpa) et structure hors-gel.

Sur le présent permis, la majorité des voies de desserte ont été réalisées lors d'une opération précédente, hormis à l'extrémité Ouest du projet où les voiries existantes sont prolongées, les aménagements ne concernent que la réalisation des accès aux lots.

1^{ère} phase

Couche anticontaminante	:	géotextile classe 3 non-tissé (si nécessaire) ;
Couche de fondation	:	GNT 0/80 sur 0.35 m d'épaisseur après compactage ;
Couche de réglage sur couche de fondation :		GNT 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur après compactage;
Imprégnation	:	2.5kg d'émulsion de bitume cationique à 70% de bitume pur pour 8 litres de gravillons 6/8 au mètre carré ;
Couche de base/revêtement provisoire	:	Grave bitume 0/14 sur 0.08m d'épaisseur;

NOTA : la constitution de la chaussée pourra être adaptée en fonction des études techniques réalisées.

Variante environnementale : dans un objectif de qualité environnementale de l'aménagement, la couche de fondation pourra être remplacée soit par un matériau recyclé inerte pour une couche de forme (type béton de démolition, mâchefer...), soit par le sol en place traité au ciment et à la chaux dans la mesure où une portance minimum de 50 Mpa est assurée durablement sur cette fondation et dans les possibilités de mise en œuvre. Les matériaux et la portance feront l'objet d'essais de validation.

2^{ème} phase

Voirie :

Nettoyage et reprofilage ; : purge et reprise si nécessaire de la couche de base
 Revêtement : Béton bitumineux en enrobés denses à chaud sur 0.06 m d'épaisseur.

Constitution des stationnements :

Couche anticontaminante: géotextile ;
 Couche de fondation : GNT 0/80 sur 0.35 m d'épaisseur après compactage ;
 Couche de réglage sur couche de fondation : GNT 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur après compactage;
 Couche support du pavage : Mélange terre/pierre sur 0.10m
 Lit de pose : gravier 4/6 sur 0.05m
 Revêtement : Fourniture et mise en œuvre de pavages béton drainant épaisseur 8 cm

Constitution des stationnements PMR :

Couche anticontaminante: géotextile ;
 Couche de fondation : GNT 0/80 sur 0.35 m d'épaisseur après compactage ;
 Couche de réglage sur couche de fondation : GNT 0/31.5 sur 0.10 m d'épaisseur après compactage;
 Couche de base: GNT 0/31.5 sur 0.20 m d'épaisseur après compactage;
 Imprégnation : 2.5kg d'émulsion de bitume cationique à 70% de bitume pur pour 8 litres de gravillons 6/8 au mètre carré ;
 Revêtement : Béton bitumineux en enrobés denses à chaud 0/6 sur 0.05 m d'épaisseur.

Constitution des trottoirs:

Couche anticontaminante : géotextile ;
 Couche de fondation : GNT 0/31.5 épaisseur 0.25m minimum après compactage;
 Imprégnation : 2.5kg d'émulsion de bitume cationique à 70% de bitume pur pour 8 litres de gravillons 6/8 au mètre carré ;
 Revêtement : Béton bitumineux en enrobés denses à chaud 0/6 rougissant sur 0.05 m d'épaisseur.

BORDURES :

Selon les contraintes techniques éventuellement rencontrées lors des études d'exécution et/ou lors des travaux, des bordures béton préfabriquées de type P1, T2, CS2, CC1 ainsi que des voliges bois pourront être posées sur certaines sections ponctuelles de voirie(s).



ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les eaux de ruissellement des voies nouvelles et des surfaces collectives imperméabilisées seront collectées dans les grilles de la voirie existante. Les eaux collectées seront stockées et infiltrées dans ouvrage modulaire sous la voirie. Ces ouvrages seront pourvus de débits de fuites et de trop-plein rejetant dans des fossés existants en aval.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées sur les parcelles privées seront infiltrées sur chacune d'elles à la charge des propriétaires.

La localisation et le dimensionnement des ouvrages est susceptible de varier en raison d'impératifs techniques lors de la réalisation des travaux. Les implantations figurées sur le plan sont indicatives. La nature et la réalisation de ces ouvrages est soumise à l'établissement d'un dossier au titre de la loi sur l'eau.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Les eaux usées provenant des futures constructions seront évacuées gravitairement au moyen d'un réseau Ø 200 mm réalisé dans l'emprise de l'opération. Ce réseau sera raccordé au réseau d'eaux usées réalisé pour la partie 1 et posé dans l'emprise de la partie 2.

Les antennes branchements, canalisation Ø 150 mm, seront reliées au collecteur par culottes de branchement et équipées d'une boîte de branchement à passage direct avec plaque fonte situées sous trottoir.

Les caractéristiques techniques du réseau et des branchements devront être strictement conformes aux dispositions adoptées par le syndicat compétent sur la commune. Les raccordements des futures constructions, dans les boîtes des branchements en attente pourront faire l'objet d'un contrôle par le Service d'Assainissement.

La localisation et le dimensionnement des ouvrages est susceptible de varier en raison d'impératifs techniques lors de la réalisation des travaux. Les implantations figurées sur le plan sont indicatives.

EAU POTABLE :

Les lots seront alimentés en eau à partir de la conduite réalisée pour la partie 1 et bouclé sur l'extrémité de réseau présent dans l'impasse au Nord Est.

Le réseau d'alimentation en eau potable sera réalisé comme indiqué sur le plan des canalisations. Les sections des tuyaux seront en Ø75. La position des différents ouvrages sont indiqués sur le plan.

Les matériaux utilisés seront ceux prescrit par le syndicat compétent dans la commune et devront être strictement conformes à leurs spécifications techniques. Les branchements particuliers, seront exécutés au moyen de canalisations en polyéthylène 19.4/25 avec colliers de prise en charge et bouches à clé et laissées en attente dans des citerneaux en Pehd mis en place à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

La localisation et le dimensionnement des ouvrages est susceptible de varier en raison d'impératifs techniques lors de la réalisation des travaux. Les implantations figurées sur le plan sont indicatives.

La défense incendie sera assurée par 1 poteau incendie posé lors de la réalisation de la partie 1.

DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE :

Le réseau basse-tension sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre ERDF et fera l'objet d'une convention particulière avec le lotisseur.

Si l'opération nécessite à réalisation d'un poste de transformation, celui-ci sera raccordé sur le réseau HTA de la rue Jules Cappeliez. Un emplacement réservé pour le poste sera prévue sur la partie 2 de l'opération. Ce poste sera posé dans le cadre des travaux de viabilisation de la partie 1 de l'opération.

DISTRIBUTION D'ENERGIE GAZ :

Le réseau basse-tension sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre GRDF et fera l'objet d'une convention particulière avec le lotisseur.

ECLAIRAGE EXTERIEUR :

Les lots en accès direct sur les voie existantes disposeront de l'éclairage public de ces voies, toutefois la position des mâts existant sera adaptée aux nouveaux accès aux lots.

L'éclairage extérieur sera assuré en bordure des voies au moyen de lampadaires sur la voie principale. Le produit utilisé ainsi que le RAL sera défini suivant les prescriptions de la commune. Le réseau d'éclairage de cette opération sera raccordé sur une armoire réalisée dans l'emprise de la partie 2 de l'opération.

La localisation des ouvrages, les hauteurs de mâts et le type de port des lanternes (top, crosse) est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative.

L'éclairage sera conforme aux prescriptions du SDEC et de la commune ou du service compétent sur la commune.
Les candélabres feront l'objet d'une protection par arceau métallique sur la parties en voie partagée.

RESEAU TELEPHONIQUE :

Des fourreaux, pour la construction de l'infrastructure du réseau de téléphone, seront posés en tranchées communes. Ce réseau sera constitué de fourreaux de 42/45 mm de diamètre et de chambres de tirage à partir desquelles les parcelles seront desservies avec des fourreaux de 42/45mm de diamètre se prolongeant jusqu'à un regard de branchement en béton 30x30 mis en place à 1 mètre environ à l'intérieur de la parcelle.

Le réseau sera étendu via une chambre de tirage créée à l'occasion sur le réseau existant présent dans l'impasse située au Nord Est.

ESPACES VERTS :

Les arbres seront plantés en 8/10 pour les tiges et en 80/100 pour les cépées les essences végétales seront choisis parmi la palette végétale exigée par les services techniques chargés de l'entretien futur.

Les espaces verts seront engazonnés;

Au préalable la terre végétale aura été mise en place et préparée sur 0,15 m pour les surfaces engazonnées, les arbres auront des fosses de 1 m³.

Les haies bocagères existantes seront nettoyées et regarnies si nécessaire.

MOBILIER – EQUIPEMENTS PUBLICS :

Collecte des ordures ménagères : La collecte des ordures ménagères se fait par point d'apport volontaire, le point d'apport existant de la rue Jules Cappeliez sera réaménagé et agrandi et un nouveau point d'apport sera réalisé au sud sur le chemin des Chevaliers. L'ensemble sera clos et couvert par des panneaux bois.

Stationnement cycles : du mobilier pour le stationnement des cycles sera posé entre les lots 28 et 38 au droit de la voirie.

REGLEMENT

Avril 2018

EDITION INITIALE



37 rue des Compagnons
14 000 CAEN
Tel : 02.31.53.39.10

DOSSIER :6160136
DATE : MARS 2018



Règles Générales

Les acquéreurs de l'ensemble des lots devront se conformer aux dispositions applicables basées sur le règlement de la zone 1 AU du PLU. Les règles complémentaires décrites ci-après prennent en compte ces dispositions et sont complétées par des règles particulières figurant au Plan de composition PA 4 (limite de constructibilité, etc...).

Les constructions du lotissement se doivent de préserver la qualité de l'environnement immédiat de ce site, et la continuité avec les zones proches existantes.

L'ensemble de l'opération comptera 49 logements minimum,

Dont

- Partie 1 : 38 logements minimum dont
 - 10 logements de typologie maison en bande pour du locatif
 - 28 logements de type habitat individuel dont 5 logements minimum aidés par l'état (type PTZ ou PSLA)

Partie 2 : 11 logements minimum type habitat individuel

L'ensemble répond à la demande de 15 logement à vocation sociale minimum exigé par les OAP du PLU.

Il est interdit de réunir des lots afin d'y construire une seule habitation , et cela afin de respecter les OAP du PLU ,à savoir les densités imposées en terme de logements, Secteur jaune 23 logements par hectare et Secteur orange : 16 logements par hectare.

Art. 1 AU 1 . Type d'occupation et d'utilisation du sol interdites

En application du PLU

Art. 1 AU 2 . Type d'occupation et d'utilisation du sol soumises a des conditions particulières

En application du PLU

Installations annexes :

En cas d'utilisation de système aérothermique, celui-ci sera disposé de manière à être le plus discret possible depuis l'espace public.

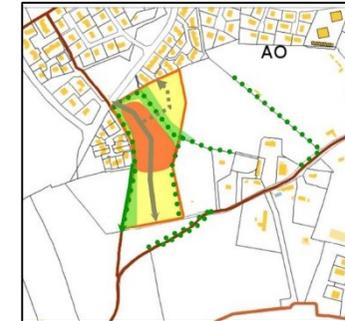
Il est recommandé aux acquéreurs et occupants de se munir d'un équipement destiné au compostage, de conception aisément recyclable, type bois.

Art. 1 AU 3 . Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**Jonction de voirie et raccordement de réseaux**

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de la nécessité d'une urbanisation future ou de l'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs.

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 du lotissement pour la desserte de toute opération de lotissement ou de construction sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté de permis d'aménager et dans les documents annexes.



Servitude de passage public

L'ensemble des espaces communs (voie, passages piétons...) est grevé d'une servitude de passage public, tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.

Servitude de passage de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ERDF, si nécessaire à la distribution générale d'énergie électrique du lotissement
Les Lots A13/A14/A15 sont grevés d'une servitude de passage de réseau d'eaux usées.

Ramassage des ordures ménagères et tri sélectif

Les acquéreurs ont l'obligation de suivre les consignes et mode de ramassage en vigueur sur la commune d'Houlgate.

Art.1 AU 4 . Raccordement aux réseaux

En application des règles du PLU.

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone, eaux usées ,construits par le lotisseur.

Les différentes taxes ou participations de raccordement aux réseaux demandés par les concessionnaires sont à la charge de chaque acquéreur.

Eaux pluviales :

Tout permis de construire sera accompagné d'une note de calcul sur la gestion des eaux pluviales.

L'acquéreur d'un lot individuel devra gérer les eaux de toiture et les eaux des surfaces imperméables (entrées charretières, terrasse,...) par un dispositif d'infiltration (de type tranchée drainante),

La mise en place de cuves de récupération des eaux pluviales est recommandée afin de les réutiliser pour un usage compatible avec la réglementation.

Art. 1 AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En application du PLU

Les surfaces sont celles indiquées au plan de composition, elles sont données à titre indicatives et seront définitives après le passage du géomètre expert de l'opération, .

Art.1AU 6 . Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Comme le prévoit le PLU « Dans le cas d'une opération d'aménagement groupée (permis d'aménager...) les règles d'implantation s'appliquent aux lots. »

Donc les implantations se font selon les implantations figurant au plan de composition PA 4.

Art.1AU 7 . Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme le prévoit le PLU « Dans le cas d'une opération d'aménagement groupée (permis d'aménager...) les règles d'implantation s'appliquent aux lots. »

Donc les implantations se font selon les implantations figurant au plan de composition PA 4.

Art. 1AU 8 . Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En application du PLU

Art 1AU 9 Emprise au sol des constructions

En application du PLU

Art 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

Dans le respect des OAP, (ci-dessous), la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à **8,50 m au faitage** et à 6 m à l'égout du toit, soit un rez de chaussée +un étage droit combles, ou 6,50 m à l'acrotère.

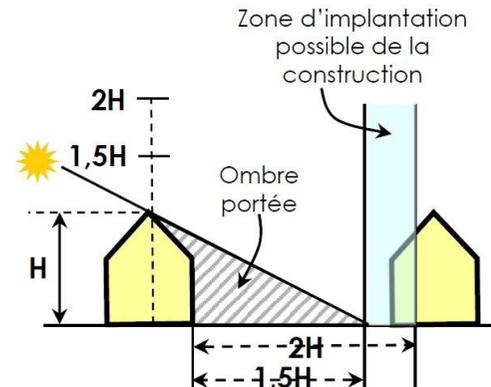
Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible importance tels que souches de cheminées.

Bâtiments annexes: la hauteur totale est limitée à 4,50 m

OAP

Orientation des constructions : Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal, avec une surface totale des baies supérieure ou égale à 1/6ème de la surface habitable.

Dans le but d'éviter les masques solaires, lors de la réflexion sur l'implantation des constructions sur l'axe nord-sud, les constructions à usage d'habitation devront être implantées, si elle ne sont pas jointives, à une distance minimale de 1,5 fois la hauteur totale de la construction (voir schéma ci-contre).



Art 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement leurs abords

Une adaptation détaillée de la conception des constructions sur le terrain d'assiette sera réclamée aux constructeurs et toute demande de permis de construire devra clairement faire apparaître les différents points de niveau ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements de terre prévus dans le respect des prescriptions du règlement du PLU, murs, terrasses etc.) permettant d'apprécier la bonne adaptation de la construction sur le terrain.

Il est également rapellé que le secteur se trouve en zone soumise aux risques d'affaissement et d'effondrement pour plus de détails se reporter au PER du 28,06,1993 de la ville d'Houlgate. Le constructeur doit s'assurer que des études géo-techniques supplémentaires ne soient pas nécessaires avant les travaux, afin d'appliquer les prescriptions de cette étude.

Ouvertures:

Si le bâtiment est implantée en limite d'espace public le mur doit être aveugle, aucune ouverture n'est autorisée (accès de garage, fenêtres, portes...).

Les éléments de toitures et gouttières ne doivent pas empiéter sur l'espace public.

Aspect extérieur

En application du PLU

Matériaux –enduits extérieurs

En application du PLU

Couvertures-Toitures

En application du PLU

Les murs séparatifs

En application du PLU

Les clôtures

Les clôtures seront réalisées, conservées et entretenues par l'acquéreur. Le projet de clôture et de portail devra figurer dans la demande de permis de construire.

Les clôtures devront être réalisées en harmonie avec la construction elle-même et les clôtures avoisinantes.

Le long des voies publiques:

Conformément au plan de composition et à la charge des acquéreurs . Les Clôtures sont constituées obligatoirement d'un grillage en treillis soudés verts ou gris anthracite la hauteur maximale sera de 1,50 m elle sera doublée d'une haie constituée d'Escallonia macrantha 'Rubra', 1 plant tous les 0,60 m minimum , la haie se trouvera devant la clôture côté espace public, le pied doit être paillé afin d'éviter la pousse des adventices.

Sur les limites séparatives

Les règles sont identiques à celles du PLU.

Les lots 1 ,2,3,4,5,6,7,9,11, et 13 ont l'obligation de créer et maintenir une frange verte composée de plantations de type bocagère ou d'engazonnement.

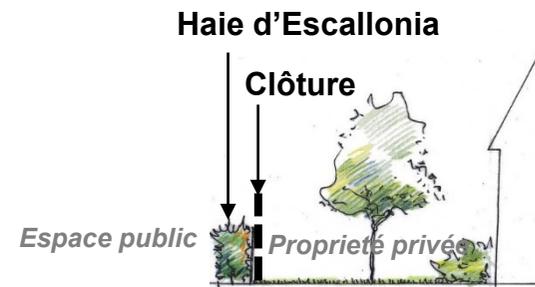
Toutes clôtures, portails et portillons, et éventuellement les murets techniques incorporant les coffrets sont à la charge des acquéreurs. La réalisation de ces murets et clôtures ou la pose des bordurettes ainsi que la réalisation des seuils des portails ou portillons devra intervenir obligatoirement avant l'exécution de la deuxième phase des travaux d'aménagement de voirie effectués par le lotisseur.

Les murets, plaques, bordurettes et seuils de portails ou portillons devront être réalisés ou mis en place en prenant en compte l'altitude de la voie définitive, de façon à ce qu'en aucun cas ils ne se situent en dessous des niveaux des voies et espaces publics ou collectifs après réalisation des travaux de finition.

Dans le cas où ces travaux ne seraient pas réalisés au moment du démarrage des travaux de la 2^{ème} phase, un soubassement béton sera posé le long de l'alignement et côté intérieur des lots.

Ces travaux seront réalisés :

- aux frais du lotisseur pour les lots non vendus.
- aux frais des acquéreurs si ceux-ci n'ont pas encore réalisé leur clôture.



Art. 1 AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il est exigé sur chaque parcelle la réalisation de deux emplacements non clos (5 mx5m ou 10 m x 2,50 m) minimum. Certains emplacements sont imposés et d'autres indicatifs l'acquéreur doit se référer au plan de composition PA 4,

Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser sur sa parcelle les stationnements nécessaires à cette activité. Le portail sera positionné au fond des emplacements non clos.

Art 1AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et plantations

En application du PLU

Art. 1AU 14 . Surface Plancher (S.P.)La S.P. maximale affectée à chacun des lots individuels: 200 m²/lot**Soit un total de 2200 m²****Dispositions diverses**

- a) Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire ne seront rendues définitives qu'après bornage réalisé par le Géomètre-Expert.
- b) Toute modification de la limite devra faire l'objet d'un plan modificatif autorisé par arrêté. Il en sera de même pour toute modification du règlement.
- c) Toute construction devra faire l'objet d'une demande de Permis de Construire préalable, en incluant le projet de clôture et de plantations.
- d) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions d'urbanisme et à la réglementation du Permis de Construire.
- e) Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au delà de dix ans à compter de la date de l'arrêté de création, conformément aux articles L 442-9 du Code de l'Urbanisme. A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables, sauf si la majorité des colotis s'y oppose dans les conditions fixées par l'article L 442-9 précité.
Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.
- f) Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10 à L. 442-13 sont opposables.

Je soussigné **M Philippe RESSOUCHES**, représentant la société **PIERREVAL AMENAGEMENT**

M'ENGAGE conformément aux dispositions de l'Article R 442-13 du Code de l'Urbanisme, à exécuter l'achèvement des travaux de voirie et d'espaces verts en respectant les délais impartis par l'arrêté d'autorisation d'aménager.

Le délai de réalisation des travaux sera le suivant,

A dater du jour de l'obtention du permis d'aménager :

- commencement des travaux : DEUX ANS (2).
- achèvement des travaux : A LA DATE FIXEE PAR L'ARRETE.

Fait à CAEN , le 21/03/2018

PIERREVAL AMENAGEMENT

Capital 1 000,00 €

1, rue Pierre et Marie Curie

22100 - PLERIN

T : 02 96 79 98 98 - F : 02 96 79 98 88

RCS Saint-Brieuc 498 865 534

Je soussigné **M Phillippe RESSOUCHES**, représentant la société **PIERREVAL AMENAGEMENT**

agissant en qualité de pétitionnaire de la demande de permis d'aménager le terrain sis à HOULGATE, cadastrée parcelle AO 134 -283p, m'engage conformément à l'article R. 442-7 du Code de l'Urbanisme à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Fait à CAEN

, le 21/03/2018

PIERREVAL AMENAGEMENT

Capital 1 000,00 €

1, rue Pierre et Marie Curie

22100 - PLERIN

T : 02 96 79 98 98 - F : 02 96 79 98 88

RCS Saint-Brieuc 498 865 534