

FLEURY SUR ORNE

Quartier Les terrasses de Fleury

TRANCHE 4

SEPHIE Développement

34 grande rue 14123 FLEURY SUR ORNE

PA10

REGLEMENT ECRIT



SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Article 1 : Objet et champ d'application du règlement
- Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots
- Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots
- Article 4 : Affectation des lots

CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaines , architecturales, environnementales et paysagères

- Article 4 : Volumétrie et implantations des constructions
- Article 5 : Qualité urbaines architecturales environnementales et paysagères
- Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
- Article 7 : Stationnement

3. Equipements et réseaux

- Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Desserte par les réseaux
- Article 10 : Ordures ménagères
- Article 11 : Servitudes et dispositions diverses

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein du projet. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré (PLU de Fleury-sur-Orne notamment).

Il est complété par un Plan de règlement graphique PA10b.

Zonage de l'opération au Plan Local d'Urbanisme :

Le projet est classé en zone 1AU du PLU, en secteurs 1AUb (mixte) 1AUe (économique) et 1AUev (espace non constructible végétalisé) au PLU de Fleury-sur-Orne.

Le secteur fait l'objet d'une OAP, orientations d'aménagement et de programmation au PLU.

Comme le prévoit le PLU de FLEURY-SUR-ORNE, il sera appliqué l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET SUPERFICIE DES LOTS

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

La programmation générale de l'opération est la suivante :

5 macrolots A B C D E	Situés en zone 1AUb du PLU. Destinés à accueillir principalement de l'habitat (logements groupés, collectifs, intermédiaires ou individuels denses) et autres activités autorisées conformément aux dispositions du PLU.
1 macrolot G	Situé à cheval sur les zonages 1AUb, 1AUe et 1AUev. Destiné à accueillir de l'habitat sur la partie 1AUb et des activités économiques sur la partie 1AUe conformément aux dispositions du PLU. La partie 1AUev sera aménagée dans le respect des dispositions du PLU.
1 macrolot F	Situé à cheval sur les zonages 1AUe et 1AUev. Destiné à accueillir des activités économiques conformément aux dispositions du PLU. La partie 1AUev sera aménagée dans le respect des dispositions du PLU.

Dans le respect des objectifs et règles du SCOT et du PLH en vigueur, l'opération est destinée à recevoir un minimum de 191 logements, dont au moins 20% de logements de type locatif social et 10% de logements en accession abordable. Ces logements pourront être répartis sur l'ensemble

des macrolots accueillant des logements.

A noter que le formulaire CERFA de demande du présent permis d'aménager fait figurer un nombre minimum de lots supérieur en prévision d'éventuelles subdivisions ultérieures.

Surfaces de plancher

La surface de plancher maximale de l'ensemble de l'opération est de **30 000 m² de surface de plancher**.

La répartition de la surface de plancher entre les lots sera réalisée par le lotisseur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Toute modification relative au nombre de logements pouvant être réalisés sera soumise à l'accord préalable du lotisseur, qui s'assurera au préalable du respect de la densité, de la typologie et de la gamme de logements prévus sur le projet.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DIVISION ET DE REGROUPEMENT DES LOTS

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition PA4 du lotissement.

Regroupement de lots :

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

En cas de regroupement de plusieurs lots :

Les prescriptions règlementaires (cotes de recul et de retrait, règles d'implantation, etc...précisées au plan de composition PA4) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés. Ces règles disparaîtront en revanche sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement.

Les zones constructibles des lots ainsi regroupés se rejoindront ainsi pour ne former qu'une unique zone constructible principale.

Subdivision de lots :

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

La réalisation et la prise en charge financière des éventuels réseaux/branchements supplémentaires seront à la charge des acquéreurs.

Le lotisseur veillera au respect des règles de densité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

Le tracé de la limite parcellaire entre les macrolots F et G est indicative sur l'ensemble des plans.

ARTICLE 4 : AFFECTATION DES LOTS :

Ce quartier dispose d'une vocation multifonctionnelle selon la programmation présentée à l'article

2 ci-dessus et dans le respect des dispositions du PLU.

CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME

I_Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas de complément au PLU.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de complément au PLU.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de complément au PLU.

II_Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En complément au PLU :

Le plan de règlement graphique PA10 prévoit en complément des dispositions spécifiques à l'opération, en particulier sur les macrolots F et G.

Sur le plan de règlement graphique PA10b : sur les macrolots F et G le principe de créer un bâtiment repère est obligatoire. Sa position est indicative mais il devra obligatoirement se situer sur le macrolot F, G ou à cheval sur les deux macrolots.

Sur les macrolots F et G, les mentions de hauteurs de séquence sont indicatives.

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT DES VOIES

En complément au PLU :

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées aux plans de composition (PA4) et de règlement graphique (PA10b) qui prévoient, en complément, des dispositions spécifiques à l'opération.

Concernant la disposition de l'article 1AU 4.2 du PLU selon laquelle « la partie d'une construction à usage principal de logement qui est destinée à l'accueil d'un garage avec une porte ouvrant côté rue, sera implantée avec un recul minimal de 5 m », ce recul de 5 m sera compté depuis le fil d'eau de la chaussée.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan PA9 sont données à titre purement indicatif.

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de complément au PLU.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan PA9 sont données à titre purement indicatif.

ARTICLE 4.4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de complément au PLU.

ARTICLE 5 : QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5.1 : VOLUMETRIE, EMPRISE AU SOL ET DENSITE

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à venir sur l'ensemble des macrolots du permis d'aménager restera au plus égale à 35% de la superficie totale de l'opération conformément au règlement de la zone 1AU du PLU.

ARTICLE 5.2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

En complément au PLU :

Volumétrie :

La volumétrie sera simple. La cohérence des formes et des proportions est préférée à des effets architecturaux complexes et artificiels.

Les matériaux peu durables ou de caractère précaire sont interdits, de même que les matériaux « pastiches ».

Les bâtiments, leurs annexes, les aménagements privatifs présenteront une architecture simple, sobre et soignée. La volumétrie doit être économique au profit de la qualité des matériaux employés et des éléments architecturaux annexes type gardes corps, occultation, huisseries.

Les constructions seront implantées et orientées de manière à bénéficier au mieux de l'énergie et de la lumière solaire (maximisation des baies principales orientées afin de capter les apports solaires en hiver, équipées de protections en été).

Matériaux :

Les imitations de matériaux et les matériaux composites sont interdits en façade (fausse pierre, faux bois...),

Recommandations :

- Constituer minimum 15% de la surface des façades avec des matériaux naturels, pérennes et propices à une patine naturelle, comme la pierre, la brique, le bois.
- Dans le cas d'enduit :
 - Limiter les effets (tels que bandes horizontales et verticales sur façade), les traits de scie, les dessins divers.
 - Limiter le nombre de teintes d'enduit.
Privilégier un second enduit seulement lorsqu'il y a un décroché de volume caractérisé par une rupture de linéarité de façade de plus de 1.00 m de profondeur.

Menuiseries

Les coffrets de volets roulants seront intégrés à la façade et invisibles depuis la rue. Une même teinte sera choisie pour la porte d'entrée, la porte de garage le cas échéant, et les éléments de serrurerie hors garde-corps.

Recommandations :

- Eviter si possible l'emploi de menuiseries blanches.
- Prévoir des menuiseries d'une teinte plus foncée que la façade.

Toitures

Toute forme de toiture est autorisée, y compris les toitures-terrasses végétalisées ou non.

Recommandations :

- Les toitures à 2 pans principaux seront obligatoirement constituées de pentes comprises entre 35° et 55°.
- Privilégier les matériaux suivants en toiture:
 - les tuiles plates de teinte naturelle, l'ardoise naturelle ou synthétique et de petite taille, dimensions maximales de 40cm (environ)*24cm (environ).
 - le bac acier, limité aux annexes accolées ou non à la construction principale
 - le zinc de toutes teintes.
 - les toitures végétalisées ou non.
 - les toitures en bois.
 - les toitures minéralisées (toiture terrasse recouverte de gravier par exemple).
- Les annexes, dépendances, abris de jardin, garages, accolés ou non à la construction principale, respecteront une toiture terrasses obligatoirement ou à très faible pente.
- Les toits terrasses des immeubles collectifs devront comporter un garde-corps plein dans la continuité de la façade pour éviter les gardes corps techniques.

Gardes corps :

Recommandations :

- les garde-corps devront être particulièrement soignés.
- La serrurerie ou le bois sont recommandés.
- Prévoir un espacement de barreaudage maximum de 8 cm afin d'engendrer une opacité et une tenue plus qualitative de l'élément architectural.

ARTICLE 5.3 : PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

Pas de complément au PLU.

ARTICLE 5.4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Pas de complément au PLU.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 6.1 : CLOTURES ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

- . Les clôtures ne sont pas obligatoires
- . En cas de clôture :
 - Clôture sur voie des quartiers d'habitat :
 - Elles auront une hauteur totale au plus égale à 1,60m.
 - Une tolérance de 0,20m est accordée pour faciliter la réalisation de clôtures sur un terrain en pente de grande dimension.
 - Elles seront constituées soit :
 - D'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1m ; il pourra être surmonté de lisses, de barreaudage verticaux ou doublé de haies.
 - D'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets de couleur neutre.
 - Clôture sur limites séparatives ou emprises publiques :
 - Elles auront une hauteur totale au plus égale à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

Les clôtures réalisées en limite avec des parcelles non-destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage de couleur neutre ou de lisses normandes.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la mise en sécurité d'établissements publics ou d'intérêt collectif.

Les coffrets électriques seront obligatoirement intégrés dans les clôtures.

ARTICLE 6.2: PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES, ESPACES VERTS ET RECREATIFS

En complément du PLU :

La composition paysagère du quartier est décrite dans la pièce PA8f plan des aménagements paysagers.

Plantation d'arbres :

Plusieurs types d'arbres sont à mettre en place en fonction de la nature des espaces végétalisés :

_ Les arbres isolés de haute tige à **grand développement** : soit mis en scène sur les espaces publics, soit à l'articulation des espaces publics, soit en cœur d'ilot privé. Ces arbres pour rôle de favoriser le développement de la biodiversité du quartier, d'apporter de l'ombre et de la fraîcheur aux ilots (essences rustiques et locales recommandées)

_ Les arbres groupés en bosquet, **de développement moyen**, situés en interface entre les parties plus individuelles et les parties plus collectives des cœurs d'ilots, destinés à créer un filtre spatial et à apporter de la fraîcheur aux jardinets et logements proches.

- Les **arbres fruitiers** situés dans chaque cœur d'ilot également destinés au développement de la biodiversité du quartier et à la cueillette, mais également dans le cordon vert longeant le quartier à l'ouest

_Les arbres constituant le « bois perdu » seront défini dans le cadre d'une étude à part entière qui développera le concept à apporter à cet espace majeur afin de développer une diversité d'essences pérennes et rustiques.

L'ensemble des choix d'arbres réalisés devront tenir compte d'essences adaptées au changement climatique.

Liste d'essences d'arbres non exhaustive conseillée adaptées à introduire dans le paysage :

- Le chêne vert (*Quercus ilex*)
- Le tilleul à petites feuilles (*tilia cordata*)
- Le chêne chevelu (*Quercus cerris*)
- Le micocoulier du midi(*celtis australis*)
- L'érable de montpellier (*Acer monspessulanum*)
- L'érable champêtre (*acer campestre*)
- Le pin maritime (*Pinus pinaster*)
- Le pin d'Alep (*pinus halepensis*)
- Le cyprès (*cupressus sempervirens*)
- L'aulne (*alnus glutinosa*)
- L'arbre de Judée (*cercis siliquastrum*)
- L'amélanchier (*amélanchier ovalis*)
- Le nerprun (*rhamnus alaternus*)
- Le laurier tin (*viburnum tinus*)

Plantation des haies :

Des haies sont exigées au PLU accompagnant les clôtures et la réalisation des parkings.

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

Les haies privatives seront de 3 types différents, tableau ci-dessous, et devront avoir au moins 3 essences dans leur rubrique parmi celles listées ci-dessous.

Elles devront impérativement compter 50% d'essence persistantes afin d'avoir une présence verte tout au long de l'année.

Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies.

La haie sera soigneusement entretenue.

Liste d'essences d'arbres non exhaustive conseillée adaptées à introduire dans le paysage :

- Cornouiller mâle et sanguin (*cornus mas, sanguinea*)
- Noisetier (*corylus avellana*)
- Laurier sauce et in (*laurus nobilis tinus*)
- Fusain d'Europe (*euonymus europaeus*)
- Faus merisier (*prunus mahaleb*)
- Sureau noir (*sambucus nigra*)
- Viome (*viburnum opulus*)
- Charme (*carpinus hetulus*)
- Lila sauvage (*syringa vulgaris*)

Plantation des sols :

Les sols végétalisés devront réduire l'entretien et la tonte nécessaire, de façon à mettre en place une gestion différenciée, entre pelouse tondu régulièrement pour en permettre l'usage et partie en prairie libre fauchée selon un rythme plus espacé pour permettre le développement de biodiversité.

Les surfaces en gestion prairie ou en plantes tapissantes devront tenir compte des usages et s'installeront plutôt le long des jardinets privés ou le long des limites.

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :

- Dans la partie 1AUb de l'opération, le pourcentage de la surface perméable ou éco-aménageable de l'ensemble des espaces communs et privatifs (macrolots) sera au moins égale à **30%** de la superficie totale de la partie 1AUb de l'opération.

- Dans la partie 1AUe+1AUev de l'opération, le pourcentage de la surface perméable ou éco-aménageable de l'ensemble des espaces communs et privatifs (macrolots) sera au moins égale à **10%** de la superficie totale de la partie 1AUe+1AUev de l'opération».

ARTICLE 6.3 : PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE

Pas de complément au PLU.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

En complément au PLU :

Stationnement des véhicules automobiles :

Les emplacements nécessaires au stationnement couvrant les besoins propres à chaque projet de construction seront spécifiés aux dossiers de permis de construire, dans le respect des dispositions suivantes :

Selon les règles établies au PLU, la règle de stationnement mutualisé sera appliquée, soit en moyenne 1.33 place par logement, afin de limiter l'espace consommé par les véhicules particulier, de permettre la création de davantage d'espaces végétalisés et de favoriser les modes actifs.

Cela s'appliquera de la manière suivante :

- Places privatives sur les macrolots :

Chaque logement devra posséder à proximité immédiate une place de stationnement, soit en sous-sol, soit en aérien.

Maisons individuelles denses :

Dans le cas où cette place se trouverait côté jardin/jardinnet, cette place sera réalisée obligatoirement sous carport dans l'esprit des illustrations présentées à l'article 6.1 du présent règlement.

Immeubles collectifs ou intermédiaires :

Les éventuels parkings en sous-sol seront préférentiellement sur un seul niveau semi-enterré afin d'en faciliter l'accès, permettre de surélever les logements de rez-de-chaussée, et optimiser l'économie générale du projet en réduisant les déblais nécessaires et les rampes d'accès.

Réalisation de ces stationnements à charge des acquéreurs des macrolots.

- **Places de stationnement mutualisées sur les espaces communs du permis d'aménager :**

Les places de stationnement mutualisées sont prévues sur les espaces communs du quartier conformément aux plans du présent dossier de permis d'aménager, et ainsi partagés avec l'ensemble des habitants et usagers du quartier.

Réalisation de ces stationnements à charge de l'aménageur du permis d'aménager.

Stationnement des véhicules automobiles sur la partie activité des macrolots F et G :

L'ilot constitué des macrolot F et G possèdera son propre parking intégré en ouvrage dimensionné conformément aux dispositions du PLU.

Ce parking intégré en ouvrage pourra par exemple être situé en socle sur, par exemple, deux ou trois niveaux selon l'importance du projet.

Stationnement cycles :

Les emplacements nécessaires au stationnement vélo couvrant les besoins propres à chaque projet de construction seront spécifiés aux dossiers de permis de construire, dans le respect du PLU et des dispositions suivantes :

- Pour les opérations de logements collectifs, des abris sécurisés à rez-de-jardin et de rue seront construits spécifiquement, intégrés ou non au bâti.
- Pour les logements intermédiaires, l'espace cycle sera situé dans le niveau semi-enterré dédié au stationnement voitures lorsque ces immeubles présentent un sous-sol semi-enterré.
- Pour les maisons individuelles, cet espace pourra être intégré dans les carports pour les maisons en possédant un, et si possible dans un abri commun pour les maisons n'en possédant pas.

III_Equipements et réseaux

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En complément au PLU :

Les accès sur les macrolots sont figurés de manière purement indicative dans les différents plans du présent dossier de permis d'aménager.

Leurs caractéristiques et emplacements seront fonction des projets des acquéreurs sur ces macrolots dans le respect du PLU.

Ces accès seront précisés aux plans joints à la demande de permis de construire.

L'ensemble des aménagements et constructions représentés dans les macrolots sont indicatifs et à charge des acquéreurs des lots.

Les aménagements de voirie et espaces verts au droit des macrolots sont indicatifs et s'adapteront à la position définitive des accès à ces macrolots et aux projets définitifs sur ces macrolots

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dispositions générales :

Les acquéreurs devront se raccorder aux réseaux souterrains mis en place par le lotisseur.

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

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

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

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

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

La pose des éventuelles antennes de télévision sera à la charge des acquéreurs.
L'installation de bonbonnes de gaz à l'air libre est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront gérées conformément au dossier loi sur l'eau de l'opération qui sera établi ultérieurement.

L'acquéreur de macrolot fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial conformément au dossier loi sur l'eau à venir.

À noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit réalisée en souterrain ou dans la construction.

ARTICLE 10 : ORDURES MENAGERES

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

Les aires de stockage des déchets recyclables et ménagers des lots recevant de l'activité professionnelle et/ou des logements de type intermédiaire, groupé ou collectif seront prévues dans les projets de permis de construire, dans le respect des préconisations du service déchets ménagers de Caen la mer.

ARTICLE 11 : SERVITUDES ET DISPOSITIONS DIVERSES

Servitude équipements publics et réseaux :

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

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

Les acquéreurs des lots souffriront de l'implantation dans l'opération de postes de transformation électrique conformément aux plans techniques.

Servitude aéronautique :

Le terrain de l'opération est concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement et les servitudes radioélectriques contre les obstacles de l'aérodrome de Caen-Carpiquet.

Opération réalisée en différentes tranches et phases :

Les acquéreurs supporteront les éventuels désagréments générés par le phasage et le tranchage de l'opération.

Servitude de talus sur les lots :

Suite aux travaux d'aménagement des espaces communs (voirie, réseaux, espaces verts,..), les acquéreurs supporteront la présence d'éventuels talus créés sur la parcelle en limite de lot, talus liés à la réalisation des voiries.

Servitude lié à l'environnement du lotissement :

Les acquéreurs supporteront l'existence de différentes activités professionnelles et notamment agricoles dans ou à proximité du quartier des terrasses sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

Ils supporteront également la proximité du boulevard périphérique de Caen, de la route d'Harcourt, et de l'aéroport Caen – Carpiquet, des voies d'accès avoisinantes, des zones d'activités voisines existantes et à venir, de transformateurs électriques haute-tension situés en différents points de l'opération, de bornes et containers enterrés de collecte des déchets ménagers, recyclables et verre, et de tous autres équipements à usage collectif nécessaires à la desserte, viabilisation et vie du quartier.

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

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

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

Servitude réseaux :

- Les macrolots F et G sont soumis à la présence d'une conduite Gaz les traversant, comme indiqué au Plan de composition et des servitudes (PA04) de l'opération. L'acquéreur se référera aux prescriptions du concessionnaire compétent du réseau.

- Les espaces communs du lotissement sont grevés de plus des servitudes de passage suivantes :
 - Réseau d'eaux pluviales issu du macrolot n°2 du permis d'aménager PA01427121D0001 autorisé et réalisé en partie haute du site.
 - Réseau eaux usées reprenant les eaux usées des macrolots 1 et 2 du permis d'aménager PA01427121D0001 déjà autorisé et réalisé en partie haute du site.

Divers :

Les espaces communs du lotissement pourront accueillir, entre autre, les équipements et usages suivants :

- Des jardins et/ou potagers partagés.
- Une halle couverte permettant d'accueillir une restauration de type food-trucks.

Les propriétaires et locataires devront s'informer auprès de la mairie afin de connaître les servitudes, notamment servitudes d'utilité publique, applicables sur leur terrain.

(Fin du document)