

Département de la DRÔME

Commune de SUZE LA ROUSSE

Lieudit : Le Cairon

Cadastre : Section AE  
Parcelle initiale n° 288

Lotissement LES BOIS  
DE SAINT TURQUOIT



Permis d'aménager  
PA 10 : REGLEMENT

Dossier N° 10992

Mai 2024

## SOMMAIRE

### PRÉAMBULE

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ARTICLE I.1 – ASSIETTE FONCIERE
- ARTICLE I.2 – MORCELLEMENT
- ARTICLE I.3 – OBJET DU REGLEMENT
- ARTICLE I.4 – OPPOSABILITE DU REGLEMENT
- ARTICLE I.5 – MODIFICATION PARCELLAIRE
- ARTICLE I.6 – PERMIS DE CONSTRUIRE

### CHAPITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

- ARTICLE II.1 – OCCUPATIONS AUTORISEES
- ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE II.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
- ARTICLE II.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE II.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'OPERATION AVEC LES FONDS CONTIGUS
- ARTICLE II.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES A L'INTERIEUR DE L'OPERATION
- ARTICLE II.9 – EMPRISE AU SOL
- ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE II.11 – ASPECT EXTERIEUR
- ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT
- ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE III.14 – SURFACES MAXIMALES

## PRÉAMBULE

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait,  
qu'un permis de construire ou une déclaration préalable,  
doivent être obtenus préalablement  
à toutes constructions et piscines, à l'intérieur de l'opération.

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE I.1 - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « LES BOIS DE SAINT TURQUOIT », situé Commune de SUZE LA ROUSSE, lieudit « Le Cairon », Chemin de la Draye des Abeilles.

L'opération se compose du terrain suivant :

♦ <u>Section</u>	AE
♦ <u>Numéros</u>	288
♦ <u>Superficie</u> (mesurée) de l'opération	1902 m²

L'assiette de l'opération comprend :

- ♦ Les espaces communs ( stationnements communs, espaces verts ).
- ♦ Les terrains privatifs à bâtir.

Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière de l'opération, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- ♦ à chacun des lots,
- ♦ aux espaces communs, qui seront soit attribués en propriété indivise aux acquéreurs de lots, soit cédés à l'ASL.

#### ARTICLE I.2 - MORCELLEMENT

- Le lotissement est composé de **5** lots exclusivement réservés à un usage d'habitation.
- La superficie réelle, ainsi que les dimensions de chaque lot, ne seront connus de façon définitive qu'après bornage du lot sur le terrain et délivrance du plan de vente par le Géomètre-Expert.
- Pour chacun des lots, la superficie provisoire et la surface maximale de plancher qui sont fixés par le présent règlement, sont indiqués dans le tableau de l'article III.14. Les caractéristiques géométriques des lots sont provisoires et pourront être adaptées en fonction de contraintes techniques.
- La superficie de l'opération se répartit entre parties communes et lots constructibles, selon le tableau ci-après.

Catégorie	Désignation	Surface m <sup>2</sup>	ratio %
<b>PERIMETRE DU LOTISSEMENT</b>		<b>1 902 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
<b>A) PARTIES COMMUNES</b> se répartissant entre :	<b>Equipements et usages collectifs</b>	<b>262 m<sup>2</sup></b>	<b>13,8%</b>
1) <b>Espaces équipés</b>	Stationnements communs	54 m <sup>2</sup>	2,8%
	Poste de transformation existant	11 m <sup>2</sup>	0,6%
	<b>sous-total 1)</b>	<b>65 m<sup>2</sup></b>	<b>3,4%</b>
2) <b>Espaces naturels</b>	Espaces verts d'accompagnement	197 m <sup>2</sup>	10,4%
	<b>sous-total 2)</b>	<b>197 m<sup>2</sup></b>	<b>10,4%</b>
<b>B) LOTS</b>	<b>Destinés à une utilisation privative</b>	<b>1 640 m<sup>2</sup></b>	<b>86,2%</b>

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux.

Elle comprendra les équipements correspondant à la desserte des lots, conformément aux dispositions du programme des travaux

## ARTICLE I.3 - OBJET DU REGLEMENT

- En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires de terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération désignée à l'article 1 ci-dessus.
- Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation, au plan d'état des lieux et au plan de composition du dossier de lotissement.
- Les dispositions du présent règlement complètent celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la Commune de SUZE LA ROUSSE, sans y déroger ou en réduire la portée. L'assiette de l'opération est comprise dans la **zone AUh**, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.
- Les dispositions de nature réglementaire du Plan de Composition PA 4, doivent être lues et complétées au regard de celles du présent règlement, en particulier celles relatives aux reculs des constructions.
- En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme s'apprécient au regard de l'ensemble du projet, soit au terrain d'assiette de l'opération et non à chacun des lots projetés.

## ARTICLE I.4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

- Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération.
- Il doit être rappelé dans tous actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

## ARTICLE I.5 - MODIFICATION PARCELLAIRE

### I.5.1 Réunions des lots :

- La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus, n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan parcellaire) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

### **I.5.2 Regroupement de lots :**

- Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté de permis d'aménager.
- La superficie de plancher sera alors la somme de la superficie de plancher de chaque lot. Les zones constructibles définies sur chaque lot subsistent mais les zones non aedificandi liées à la limite séparative commune aux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des deux zones constructibles initiales.

## **ARTICLE I.6 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

- L'autorisation de lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.
- Le permis de construire ne pourra être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier de lotissement et aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme.
- En application de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, un permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation de lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE II.1 - OCCUPATIONS AUTORISEES**

L'opération est exclusivement réservée à la construction à usage d'habitation individuelle.

#### **ARTICLE II.2 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupation du sol non mentionnées à l'article ci-dessus et incompatibles avec la vie urbaine et avec l'environnement du quartier.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE II.3 – ACCES ET VOIRIE

Tous les accès aux lots, véhicules et piétons, s'effectuent uniquement depuis les entrées privatives non closes, telles qu'elles figurent au Plan de Composition PA 4 de l'opération.

Dans le cas où ces entrées privatives sont contigües, aucune construction ou séparation (maçonnerie ou végétale) ne peut être édifiée sur la limite entre ces entrées.

### ARTICLE II.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### CONDITIONS GENERALES

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, télécommunications...) mis en place par le lotisseur, conformément au programme des travaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés dans les alvéoles techniques où sont regroupés les regards de branchements, coffrets et abris-compteurs. Ces alvéoles techniques doivent rester en permanence accessibles depuis les espaces communs du lotissement pour les besoins des services concernés : ainsi les clôtures de chaque lot doivent être posées sur le rang d'agglomération de ceinture de l'alvéole, excluant la dalle technique.

Les positions des réseaux et des ouvrages de raccordement telles qu'elles sont prévues initialement aux plans joints au présent dossier de permis d'aménager, pourront être modifiées pour des raisons techniques.

Les constructeurs feront leur affaire de toutes les demandes de branchement ou d'abonnement aux réseaux auprès des Services Concessionnaires concernés.

#### RESEAU ELECTRIQUE

Le réseau électrique commun qui sera réalisé par le lotisseur sous le contrôle d'ENEDIS, bénéficie de servitudes sur tous les lots pour le passage des câbles et l'implantation des coffrets de raccordement. L'accès à ces ouvrages devra être permanent ( 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 ) pour les agents d'ENEDIS et les différents prestataires désignés par lui et dûment habilités à cet effet.

Les installations intérieures qui seront réalisées par les constructeurs ont leur origine à la borne aval du disjoncteur. Elles seront dimensionnées et réalisées conformément à la norme N.F.C. 15.100. L'emplacement des disjoncteurs devra être conforme à la norme N.F.C. 14.100 et sera défini en accord avec les services d'ENEDIS, par la validation du dossier de branchement.

#### EAUX USEES

Avant étude et exécution des travaux de construction, les constructeurs devront s'assurer de la profondeur du branchement d'égout prévu pour leur parcelle, afin que leur construction soit raccordée dans de bonnes conditions à ce branchement.

## EAUX PLUVIALES

Les eaux des parties privatives seront stockées et infiltrées à l'intérieur de chaque lot. Ainsi, les acquéreurs des lots auront à leur charge la réalisation de dispositifs individuels de rétention, à créer sur leur lot, au moyen de : modelés de terrain, tranchées drainantes, puits perdu, citerne.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

## EAUX DE PISCINE

Leur rejet est interdit dans le réseau de collecte des eaux usées du lotissement.

## **ARTICLE II.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques provisoires des terrains sont fixées par l'article I.2 « Morcellement » et obéissent aux dispositions de l'article I.5 « Modification parcellaire ».

## **ARTICLE II.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

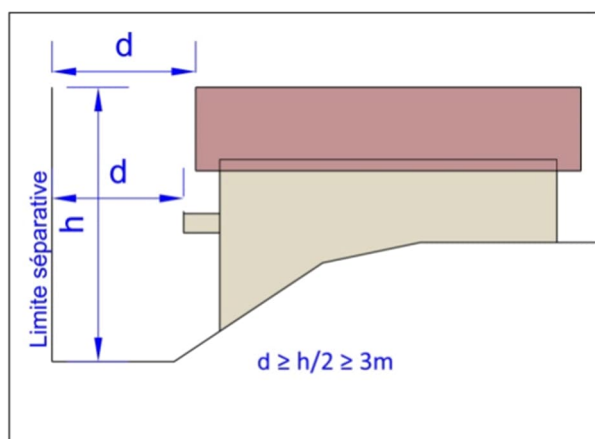
Les constructions, hormis les piscines, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 ( règlement graphique ).

## **ARTICLE II.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'OPERATION AVEC LES FONDS CONTIGUS**

**Les constructions, hormis les piscines et les volumes secondaires du bâtiment principal, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 ( règlement graphique ).**

*Cet article s'appliquant à la limite Nord de l'opération avec le restant de la parcelle AE 288, qui correspond à la limite entre la zone AUh et la zone N, les dispositions suivantes de l'article AUh 4 du PLU s'appliquent.*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre une zone AUh et une autre zone :

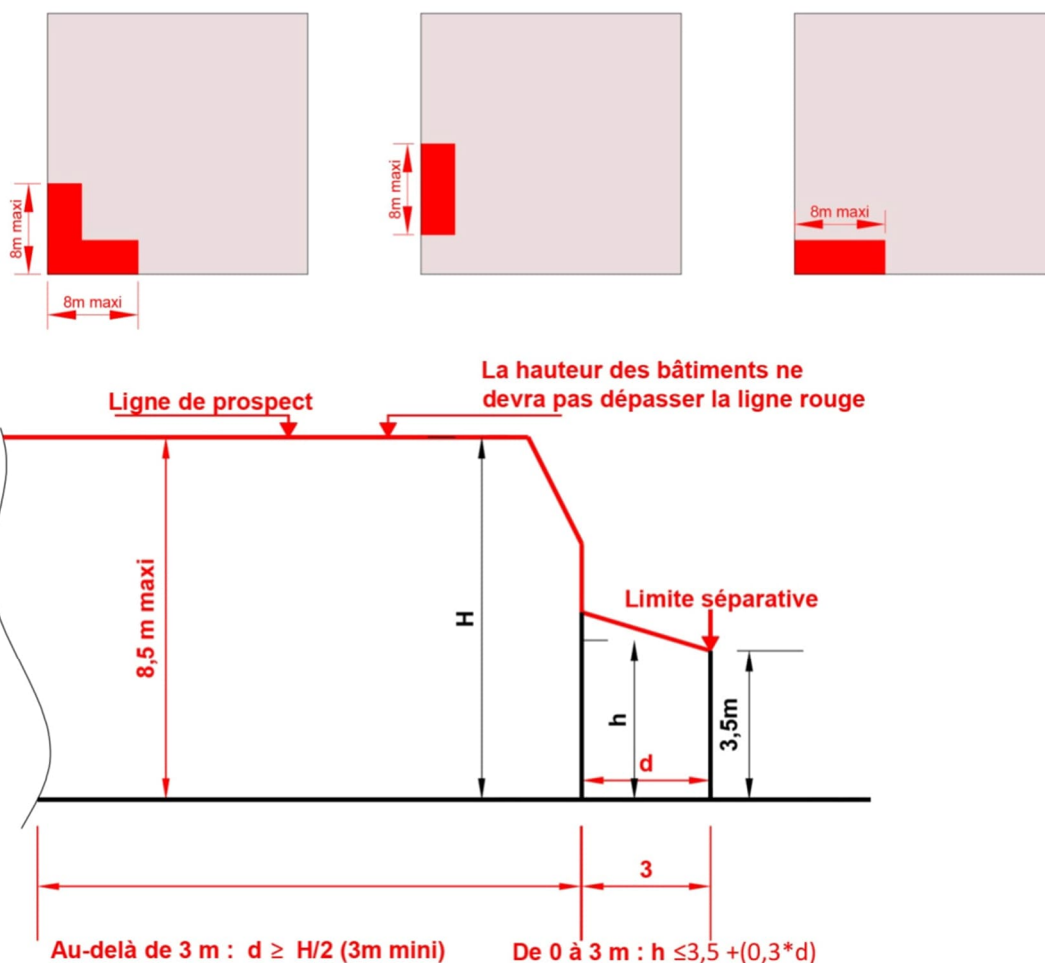


La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dans les cas de figure faisant exception déclinés ci-après :



- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figure possibles.

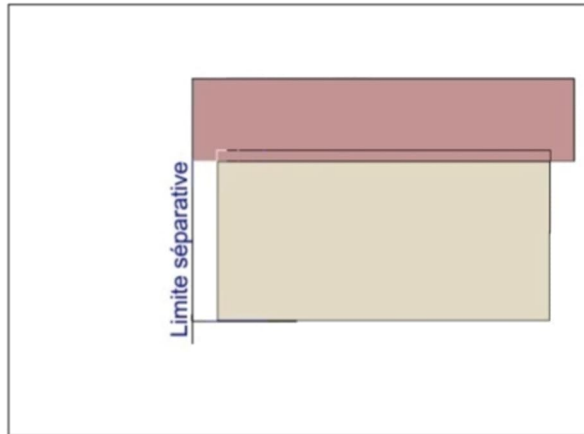


Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

## ARTICLE II.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES A L'INTERIEUR DE L'OPERATION

Les constructions, hormis les piscines, devront obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles définies au Plan de Composition PA 4 (règlement graphique).

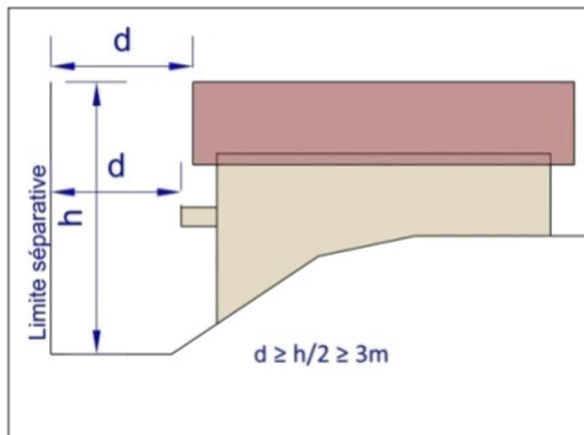
*Cet article s'appliquant aux limites séparatives entre les lots et avec l'espace vert commun, les dispositions suivantes de l'article AUh 4 du PLU s'appliquent.*



Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**ou**



Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

## ARTICLE II.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions, fixée par le PLU à 50 % de la superficie de l'opération projetée, est répartie entre les différents lots selon le tableau de l'article III.14 du présent règlement.

Les valeurs sont des maximums théoriques, sous réserve de l'application des règles de recul.

### Définition, selon l'article AUh 4 du PLU

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

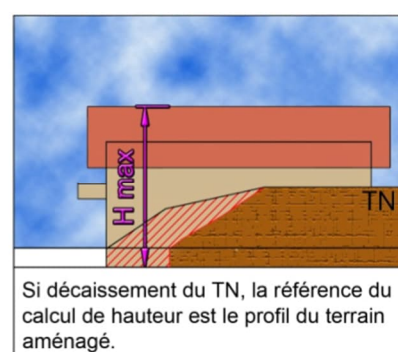
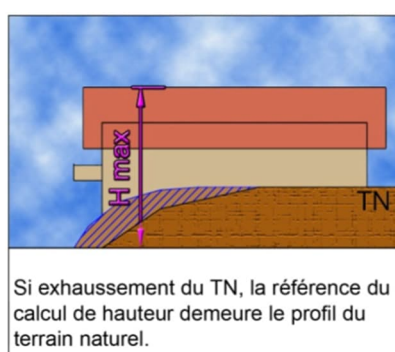
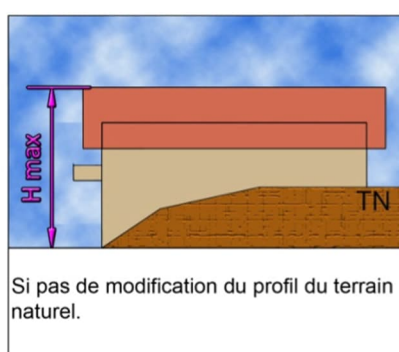
## ARTICLE II.10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

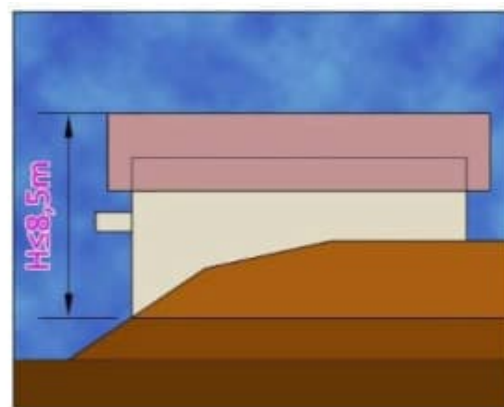
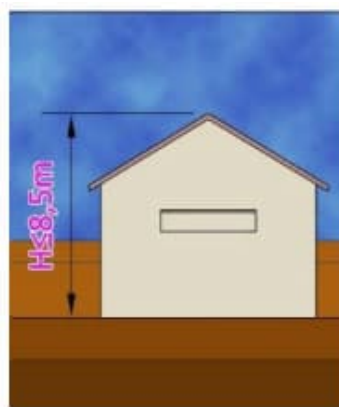
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



### Hauteur maximale

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.



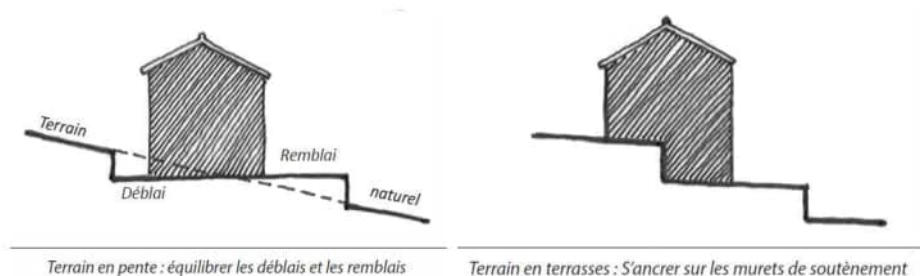
Les zones de construction figurant en hachuré au Plan de Composition PA 4 représentent les zones où la faculté de construire sur l'une ou plusieurs limites de propriété du lot est limitée à un seul niveau et ne doit pas dépasser 4 mètres de hauteur.

## ARTICLE II.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article **AUh 5** du PLU sont reproduites ci-après.

### Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 2 m.



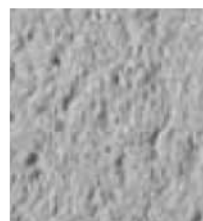
### Façades

( bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal ) :

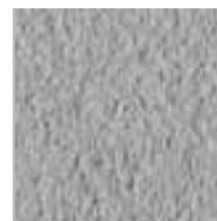
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).

- Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique. Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.



- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

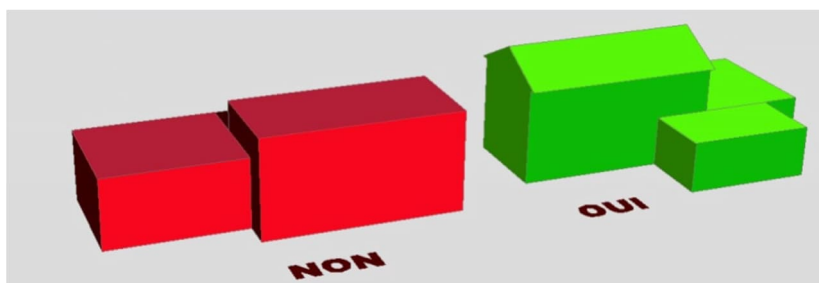
## Toitures

Les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :

- pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
- dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).

Les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :

- lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (généralistes, chevrons apparents...),
- pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



## Couvertures de toitures

Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

## Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

## Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
- **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
  - d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- **Sur les limites séparatives, sauf lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
- soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
  - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.

Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

#### Toutefois :

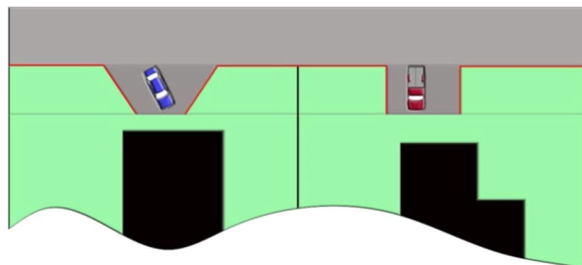
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



*Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).*

Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.



#### Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...).

Sont notamment recommandés :



- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

## ARTICLE II.12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies de desserte le stationnement des véhicules, il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'assiette de chaque lot. Elles seront constituées par :

- Le parking privatif non clos ( hors portail et clôture ), qui sera réalisé par chaque acquéreur de lot au niveau de son entrée privative ( 5 m de largeur par 5.50 m de profondeur ) figurant au Plan de Composition PA 4.
- A l'intérieur du lot : un garage ou un emplacement.

En outre, 3 emplacements de stationnement communs seront réalisés par le lotisseur.

## ARTICLE II.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% au moins du terrain d'assiette d'un logement individuel devra être maintenu en espace vert engazonné et/ou planté.

Les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé d'un seul tenant.

Les périmètres des parkings en limites de voies publiques, d'emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation devront être accompagnés d'une haie végétale mélangeant des arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :

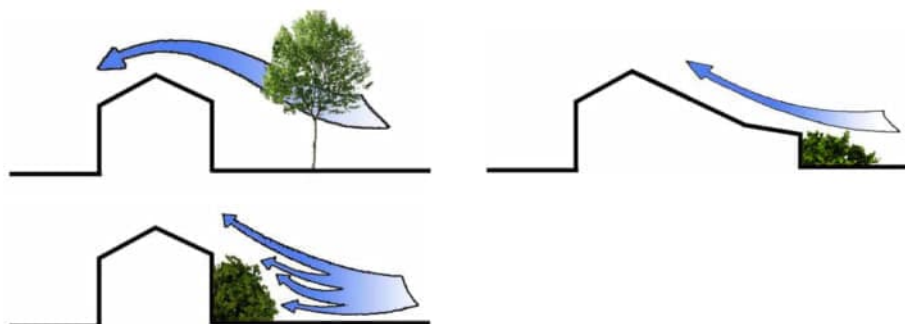


Système traçant à éviter

Système mixte, toléré

Système pivotant à privilégier

Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud dont l'ombre rafraichira en été et qui laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchissent moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.



La propriété et l'entretien des espaces verts communs seront dévolus à l'Association Syndicale Libre (ou aux acquéreurs des lots), qui sera propriétaire des espaces communs.

### SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE III.14 – SURFACES MAXIMALES

En application de l'article R 442-10 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher maximale susceptible d'être édifiée est répartie entre les différents lots par le permis d'aménager, suivant le tableau ci-dessous.

En outre, pour chaque lot, le tableau fixe les superficies maximales de l'emprise au sol des constructions.

Superficie de l'unité foncière	Coefficient d'emprise au sol du PLU	Emprise au sol totale maximale des constructions
1 902 m <sup>2</sup>	50%	951 m <sup>2</sup>

N° lot	Superficie de propriété	Surface de plancher maximale	Emprise au sol maximale des constructions
1	265 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>
2	300 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
3	300 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>
4	375 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>
5	400 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>
<b>TOTAUX</b>	<b>1 640 m<sup>2</sup></b>	<b>1 150 m<sup>2</sup></b>	<b>947 m<sup>2</sup></b>

L'emprise au sol est une valeur théorique maximale, sous réserve de l'application des règles de recul.