

Lotissement " L'ORÉE DES BOIS 1 "



40465 - LALUQUE

**Lotissement
" L'ORÉE DES BOIS 1 "**

PA 10

Réf : 20114
Date : Avril 2023
Modifications :

RÈGLEMENT

Rédigé par la S.A.R.L DUNE
Géomètres Experts Associés
6, Rue du 22 Août 1944 - 40990 SAINT-PAUL-LÈS-DAX
Tél. : 05.58.91.63.22 - Mail : saintpaul@dune40.com



Reproduction Réservée

40465 – LALUQUE

LOTISSEMENT « L'ORÉE DES BOIS 1 »

Réalisé par la COMMUNE

---oOo---

RÈGLEMENT

---oOo---

I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 – OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'intérieur du Lotissement « L'ORÉE DES BOIS 1 », situé sur la Commune de LALUQUE, tel qu'il est défini par les documents annexés au dossier de demande de permis.

1.2 – CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de LALUQUE (à ce jour, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Tarusate).

Le terrain est situé en zone AUh1 « zone à urbaniser, correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat » (*Cf. pièce PA 1.3*).

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

Il doit être rappelé in-extenso dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

1.3 – SITUATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est situé lieu-dit « Les Mines » à LALUQUE et prend la dénomination de Lotissement « L'ORÉE DES BOIS ». (*Cf. pièces PA 1.1 et PA 1.2*)

Il est limité par :

- A l'Est : le lotissement « L'OREE DES BOIS 2 ».
- Au Nord : les lotissements « L'OREE DES BOIS 2 » et « L'OREE DES BOIS 3 ».
- A l'Ouest : le lotissement « L'OREE DES BOIS 3 » et les propriétés de l'E.P.F.L. et de la COMMUNE.
- Au Sud : la Route de Lesgor (R.D. n° 413).

Il figure sur le plan cadastral de la Commune de LALUQUE sous les numéros 275p 680p et, 682p de la Section B pour une contenance de 25 154 m² (Cf. pièce PA 1.2).

1.4 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ »

Les terrains composant le lotissement sont la propriété de l'E.P.F.L.

La COMMUNE de LALUQUE, représentée par son Maire M. Christophe MARTINEZ, a signé une convention l'autorisant à déposer un permis d'aménager.

1.5 – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition se décomposent comme suit :

<u>- ESPACES COLLECTIFS :</u>		
- Voirie	=	2 151 m ² env.
- Accès	=	543 m ² env.
- Voie verte	=	651 m ² env.
- Stationnement	=	225 m ² env.
- Espaces verts	=	8 228 m ² env.
<hr/>		
- Espaces libres communs	=	11 798 m ² env.
<u>- ESPACES PRIVATIFS</u>	=	13 356 m ² env.
<hr/>		
- TOTAL =		25 154 m ² env.

Les superficies énoncées ci-dessus peuvent légèrement varier lors de l'implantation sur le terrain.

Les espaces verts totalisent 32,7% de la surface totale du projet.

1.6 – MODIFICATIONS

Toute modification de tout ou partie du présent règlement ou d'une pièce annexée à l'Arrêté accordant le permis d'aménager ne peut intervenir que suivant l'une des procédures définies par l'article L 442-10 et 11 du Code de l'Urbanisme.

II – MODE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Les modes d'utilisation et d'occupation du sol applicables au lotissement sont définis par le règlement du PLUI du Pays Tarusate applicable à la zone dans laquelle est inclus le lotissement.

A cette réglementation, s'ajoutent les prescriptions suivantes :

2.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les lots sont destinés à la construction de maisons individuelles. Il ne sera admis qu'un seul logement par lot.

Cependant, sur les lots n° 2 et 22 (détourés en jaune), il sera admis deux logements dans un même volume sur un même lot.

Tous les frais engendrés par l'ajout d'un logement supplémentaire seront supportés par le demandeur : compteurs électriques, télécom, adduction d'eau potable, assainissement... ainsi que tout nouvel accès.

L'exercice de profession libérale ou d'une activité présentant un caractère de service pour l'usager telle que coiffure, couture, profession médicale ou commerce de proximité est autorisé, sous réserve que la parcelle puisse assurer un stationnement suffisant pour l'exercice de l'activité et qu'elle ne nuise pas à la tranquillité et la bonne tenue du voisinage.

Le macro-lot n° 1 accueillera 16 logements à vocation sociale.

2.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article 1.2 zone AUh1.
- Les décharges et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements des sols.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage.
- Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

2.3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'accès au projet se fera par le Sud depuis la Route de Lesgor (R.D. n° 413). Une sécurisation de l'entrée sera mise en place en concertation avec les services de l'Unité Territoriale Départementale.

Une voie principale traverse le projet du Sud vers le Nord. Son emprise est variable et répartie de la façon suivante :

- Une voie à double sens d'une largeur de 5,00 m,
- Des stationnements longitudinaux de 2.50 m de largeur alternant avec des plantations,
- Une voie verte de 2.50 m de largeur,
- Des espaces verts de largeurs variables.

Une seconde voie, issue de la principale, crée une boucle afin desservir les lots situés à l'EST. Son emprise est de 12,00m répartie de la façon suivante :

- Une voie à double sens d'une largeur de 5,00 m,

- Des stationnements longitudinaux de 2.50 m de largeur alternant avec des plantations,
- Un trottoir de 2.00 m de largeur,
- Des espaces verts de largeurs variables.

De plus, une voie à sens unique relie les deux précitées.

Enfin, afin de desservir les lots situés sur la partie Ouest du projet, une voie à double sens aura une largeur de 5,00m et sera bordée d'un trottoir et de stationnements longitudinaux. Elle se terminera en impasse avec un espace de retournement.

Les revêtements des accès aux lots sur domaine public seront réalisés par l'aménageur lors des travaux d'aménagement et leur position est placée à titre indicatif sur le Plan de Composition (cf. *pièce PA4*). Ces accès pourront éventuellement être modifiés avec l'accord de l'aménageur et de la Commune. Les acquéreurs seront tenus d'implanter et d'orienter leur projet en fonction de la position de cet accès.

2.4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conformément aux plans et programme des travaux ci-joint :

- Les lots seront raccordés en souterrain aux réseaux d'assainissement des eaux usées, d'adduction d'eau potable, d'électricité, et de téléphone établis dans le lotissement.
- Le réseau d'adduction d'eau potable sera issu de la canalisation existante située sur la Route de Lesgor. Cette canalisation assurera la desserte de l'ensemble des lots. La défense contre l'incendie sera assurée par le poteau d'incendie à créer à l'intérieur du projet.
- Les eaux usées seront récoltées dans des canalisations gravitaires Ø 200 mm et acheminées vers le réseau existant situé sur la Route de Lesgor. Les lots seront desservis par des branchements individuels.
- Les eaux pluviales des voiries seront infiltrées dans des noues et tranchées drainantes implantées le long des voiries.
- Les eaux pluviales des toitures et des parties imperméabilisées des lots seront infiltrées sur chaque parcelle dans des puisards d'infiltration réalisés par les acquéreurs ou dans des réserves permettant une réutilisation domestique. Un dossier de déclaration au titre de la Loi sur L'eau est réalisé conjointement au présent dossier.

2.5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La forme des lots est indiquée sur le plan de composition. Elle pourra légèrement varier lors de l'implantation. La superficie moyenne des 15 lots individuels est de 730 m².

Le macro-lot n° 1 accueillera 16 logements à vocation sociale.

Sont cependant autorisés et sans formalités de modification :

- Le regroupement de deux ou plusieurs lots contigus.
- Les subdivisions de lot en vue de l'agrandissement du lot contigu sous réserve que les nouveaux lots ainsi créés respectent les conditions de forme et de surface autorisées par les règles du présent règlement et du document d'urbanisme opposable au jour de la division.
- La subdivision de lot dans le cas de l'édification de deux logements dans un même volume.
- Le déplacement ou la création de nouveaux accès, soumis à l'approbation de l'aménageur et de la Commune.

Tout terrain ainsi constitué sera considéré comme un lot unique pour l'application des règles de constructibilité prévues aux articles 2.5 et suivants ainsi que pour le mode d'occupation et d'utilisation.

2.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le Plan de Composition définit par un pointillé le recul minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin de préserver un espace non bâti complémentaire de l'espace collectif et traité en jardin d'agrément. Les constructions principales et leurs annexes seront implantées en dehors de ces zones « non aedificandi » repérées sur le Plan de Composition (Cf. Pièce PA 4).

L'implantation des bâtiments et en particulier des garages devra tenir compte de la position de l'accès à la parcelle tel que défini à l'article 2.3 du présent règlement.

En règle générale, toute nouvelle construction doit être implantée à 5 mètres en retrait de l'alignement (en tout point du bâtiment, hors avant-toit).

2.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conformément au PLUI du Pays Tarusate en vigueur, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m :

Les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m :

Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.

Une seule construction annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² par unité foncière pourra être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.

Sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, l'édification d'une piscine non couverte pourra déroger alinéas précédents.

2.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

2.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conformément au PLUI du Pays Tarusate en vigueur :

- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.
- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de la surface de la parcelle.

2.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation collective est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

2.11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Principe général :

Toute construction doit être adaptée au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. Aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer au contexte naturel et au bâti environnant.

Le caractère traditionnel sera privilégié pour l'architecture des projets. Cependant, un projet contemporain et nouveau pourra être accepté à condition que le pétitionnaire donne une explication détaillée et une justification dans les dispositions retenues pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Toute construction s'inspirant d'une architecture typique d'une autre région est interdite : mas provençal, maison alsacienne, maison bocagère normande, chalet montagnard, etc.

Les permis de construire déposés indiqueront avec précision les références exactes des couvertures (tuiles) et des enduits (marques, modèles, coloration, finitions...) et la coloration des matériaux extérieurs.

Toute modification du bâti sur la parcelle, en particulier de son aspect extérieur, est subordonnée à l'octroi d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire.

Toiture :

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple et comprendra un maximum de six pans.

Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en autres matériaux dans le respect des règles de l'Art.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.

Matériaux et couleurs :

Les maçonneries seront enduites. Les enduits seront de teinte blanche à sable clair.

Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).

Les couleurs vives sont proscrites au niveau des menuiseries, volets et bardages.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

2.12 – CLÔTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

2.12.1 – Clôtures le long des voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques, les traitements des limites de propriété seront établis selon les caractéristiques définies ci-dessous.

Sur limite d'emprise publique, les clôtures seront réalisées parmi les modèles suivants :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

2.12.2 – Clôtures internes entre les lots

Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique. Dans les deux cas, la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 mètres.

L'ensemble des clôtures et des haies sera réalisé par les acquéreurs, à leur charge.

2.12.3 – Portails

Les portails seront réalisés par les acquéreurs, à leur charge.

Les portails, simple ou double vantaux, pourront être en bois peint ou brut, PVC ou aluminium, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

De part et d'autre de ces portails, pourront être construits des poteaux support (piliers) en bois traité, en aluminium ou en maçonnerie enduite ou peinte dans les mêmes teintes que les façades et d'une hauteur totale hors sol de 1,50 m.

Enfin, à proximité de chaque accès, l'aménageur construira un muret technique maçonné autour des coffrets de branchements d'électricité et d'adduction d'eau potable.

2.13 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les acquéreurs devront aménager un minimum de deux places de stationnement sur chaque parcelle privative.

Les acquéreurs pourront aménager ces deux places de stationnement sous forme de parking de midi situés à l'intérieur des lots.

Afin de limiter le stationnement anarchique, des places de parking seront réalisées par l'aménageur au niveau des espaces communs.

Sur le macro-lot social, il sera imposé 1.5 place de stationnement par logement.

2.14 – ORDURES MÉNAGÈRES

Les ordures ménagères devront être déposées dans une aire de containers installée à l'intérieur du lotissement.

2.15 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres privés définis au Plan de Composition sont soumis à une servitude d'aménagement et d'entretien.

Ces aménagements devront réaliser une continuité avec l'espace public contigu. La plantation rapide d'essences locales de haut jet devra être favorisée afin d'offrir au plus vite un couvert végétal fourni à l'ensemble des constructions.

Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :

- Parcelles de superficie supérieure à 500 m² et inférieures à 800 m² : 40 %.

- Parcelles de superficie supérieure à 800 m² : 50 %.

Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Par dérogation à l'article 671 du code civil, les co-lotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager à moins de 2 mètres de leur limite de propriété, ainsi que le surplomb de leur lot par les branches de ces arbres, qu'ils soient situés sur les espaces communs ou sur un lot voisin, sauf dangerosité avérée.

Les plantations, en ce compris les haies, feront largement appel aux plantations arbustives locales ainsi qu'aux plantations d'arbres d'essences régionales (pins parasols, chênes, châtaigniers, érables, platanes, saules, ...).

Les plantations entre lots seront, le cas échéant et dans la mesure du possible, de même nature que la haie de clôture plantée le long de l'espace public. Si les propriétaires désirent varier la nature des plantes, elles seront choisies parmi les essences locales listées ci-dessous :

Liste de plantes pour les haies :

Saules (Salix rosmarinifolia repens et cinerea)	Viornes (Virburnum lantana.)
Bourdaines (Rhamnus frangula)	Sureau (Sambucus nigra)
Noisetier (Corylus avellana)	Noisetier d'hiver (Corylopsis pauciflora)
Cornouillers (Cornus sp et sanguinea)	Charme (Carpinus betulus)
Hydrangea à feuille de chêne (Hydrangea quercifolia)	Laurier thym (Virburnum tinus)
Arbousier (Arbutus unedo, arbutus andrachne)	Houx (Ilex aquifolium)
Genêts (Cytisus scoparius, praecox, purpureus...)	Callune (Calluna vulgaris)
Bruyère à balais (Erica scoparia)	Fragon (Ruscus aculeatus)

Liste des arbres de nature champêtre pour le jardin :

Pin parasol ou pin franc (Pinus pinea)	Pin maritime (Pinus pinaster)
Chênes (Quercus robur, suber, ilex)	Platane commun (Platanus acerifolia)
Noyer (Juglans sp)	Arbres fuitiers : Cerisier, figuier, Pommier, Poirier, Prunier, Néflier...
Tilleuls (Tilia cordata et platyphyllos)	Frênes (Fraxinus excelsior, omus, angustifolia)
Noisetier de Byzance (Corylus colurna)	Saules (Salixalba, viminalis, caprea)
Peupliers tremble (Populus tremula)	Charme (Carpinus betulus)
Châtaigniers (Castanea sativa)	Érable champêtre (Acer campestre)

Liste des Arbres et arbustes invasifs à proscrire :

Ailante, faux vernis du Japon (Ailanthus altissima)	Mimosa (Acacia dealbata Link)
Bambous	Baccharis halimifolia
Érable à feuilles de chêne (Acer negundo L.)	Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia L.)

Plantes herbacées invasives essentiellement terrestres à proscrire

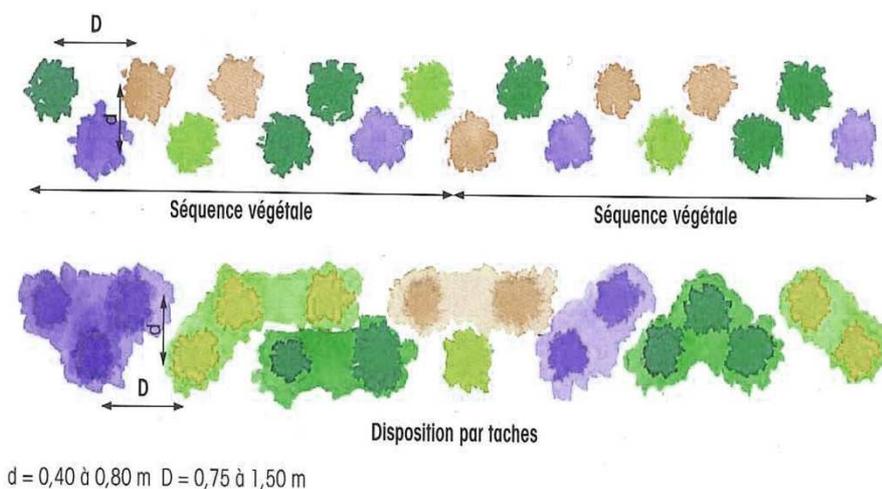
Arctothèque (Ailanthus altissima (Mill.))	Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)
Cotule à feuilles de coronopus (Cotula coronopifolia)	Renouées du Japon (Fallopia japonica)
Gaura (Gaura lindheimeri Engelm.)	Balsamine géante (Impatiens glandulifera Royle)
Yucca (Yucca gloriosa L.)	

Plantes herbacées invasives aquatiques à proscrire

Égéria (Egeria densa Planchon)
Elodées (Elodea canadensis, nutalii, allitric hoides)
Hydrocotyle fausse renoncule (Hydrocotyle ranunculoides L.)

Jussie à grande fleurs, Jussie rampante (*Ludwigia grandiflora*, peploïdes)
Lagarosiphon (*Lagarosiphon major* Ridley Moss)

Exemples d'implantations possibles :



2.16 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale sera obligatoirement mentionnée dans l'acte de vente de chacun des lots de cette opération.

Conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur délivrera en complément à chaque attributaire, un certificat indiquant la surface définitive retenue.

Cette surface maximale de plancher constructible sera déterminée lors de la vente de chaque lot avec un minimum de :

- 250 m² pour chacun des lots de terrains à bâtir libre.
- 1 000 m² pour le macro-lot à vocation sociale.

La superficie de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement sera fixée à **5 000 m²**.

La superficie de plancher résiduelle est à la disposition du lotisseur qui pourra la répartir à sa guise, en fonction des projets qui lui seront soumis.

L'AMÉNAGEUR.