

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Réf dossier : 20669

Commune de GRANGUES

Date : 24.12.2021

PERMIS D'AMENAGER – PIECE PA.10

PA n° 014 316 21 D 0001 – Modificatif 1

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Brice MERMIN et Clément STOREZ

Lisieux – Dives-sur-Mer – Pont-L'Évêque

Géomètres-Experts Associés

14, rue des Entreprises – 14160 DIVES-SUR-MER

contact.dives@abac-geo.fr

02 31 24 35 15

I. Définition du lotissement, objet du règlement

Le nom du présent lotissement est « Le Clos du Champ Montant ».

Il comporte 11 lots à bâtir, numérotés de 1 à 11 destinés à la construction de pavillons à usage principal d'habitation.

Le règlement de ce lotissement ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Il comprend, outre les règles d'urbanisme relatives aux zones AU du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il s'applique à l'intérieur du lotissement tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition du dossier de demande d'autorisation.

II. Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune de GRANGUES: Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Le terrain est situé en zone AU.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du présent lotissement.

Il doit être remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; il doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.

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

III. Edification et implantation des constructions sous réserve du droit des tiers

a. Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés

Les lots sont destinés à accueillir prioritairement une maison d'individuelle d'habitation.

Toutefois, l'usage pour les professions libérales ou bureaux est autorisé, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage. Le stationnement nécessaire à l'activité devra s'effectuer en dehors parties communes de ce lotissement.

b. Caractéristiques des parcelles

Les parcelles seront telles qu'elles sont définies sur le plan de composition (pièce PA.4.2 du permis d'aménager). Elles ont une superficie allant de 785 à 984 m². La superficie exacte des lots sera donnée après bornage.

Elles seront desservies par une voie nouvelle créée depuis le chemin rural n° 7, donnant sur la route départementale n°45. Une placette de retournement sera créée à son extrémité afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour, notamment pour les véhicules de services et de secours.

La viabilisation des parcelles se fera par le lotisseur. Les aménagements sur les parcelles seront à la charge des acquéreurs. Les raccordements aux différents réseaux se feront en souterrain.

La superficie de plancher pour ce lotissement est de 2750 m². Un certificat signé par les lotisseurs sera remis à chaque acquéreur avec la superficie de plancher autorisée par lot.

c. Edification des constructions

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme applicable à la commune : zone AU du P.L.U. à ce jour, sous réserve du présent règlement et des pièces jointes au dossier du permis d'aménager.

Il convient de préciser que les zones constructibles des terrains sont telles qu'elles sont définies sur les documents graphiques réalisés (cf. Pièce PA.4.2-Plan de composition). La construction principale sera édifiée dans la zone constructible jaune. Les annexes sous réserve d'être conforme aux règles du PLU pourront être réalisées en zone blanche jusqu'en limite de lot. Le principe pour les zones jaunes (constructions principales) :

En limite de voie ou espaces publics existants : les constructions principales seront implantées avec un retrait minimum de 15,00 mètres.

En limite de voie ou espace commun créé dans l'emprise de l'opération : les constructions principales seront implantées avec un retrait minimum de 5,00 mètres.

En limite séparative : les constructions principales seront implantées avec un retrait minimum de 4.00 mètres.

Chaque lot aura un accès direct et indépendant sur la voie nouvelle. Celui-ci aura une largeur de 5 mètres. La réalisation de ces accès est à la charge des acquéreurs. Le portail d'entrée sera reculé de 5 mètres. Deux places de stationnements (demande du PLU) pourront être réalisées devant celui-ci.

Nota : Le positionnement des accès est libre pour les lots 1, 2, 4, 7, 8, 9 et 10 et imposé pour les lots 3, 5, 6 et 11.

Concernant l'architecture des nouvelles constructions, les façades des constructions des lots 1, 2 et 3, côté route départementale devront présenter des colombages sur une partie de la façade si cela permet d'accompagner ou souligner un jeu volumétrique.

Les faux pans de bois sont autorisés dans le cas de placage d'éléments en bois sur la façade dont le dessin s'inspire du dessin des colombages traditionnels et dont le relief par rapport au remplissage ne dépassera pas 2 centimètres.

Les imitations visuelles de colombages (colombages peints, dessins d'enduit, ...) sont interdites. Des nuances de bleus, vert ou rouge ainsi que des teintes « bois », « ardoises » ou « zinc » pourront être utilisées. Les teintes vives ou trop claires sont proscrites.

d. Constructibilité des terrains

La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra être remise en cause pendant une durée de 5 ans, à dater du certificat de fin de travaux, article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, si les projets respectent les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

IV. Plantations – Clôtures – Espaces verts

Ce paragraphe suit les règles du PLU, article AU.13.

Quelques précisions :

- En façade de voie, les clôtures seront composées de lisses bois, doublées ou non d'un grillage, pour une meilleure harmonie sur l'ensemble du lotissement.

Les espaces libres de toute construction devront être traités prioritairement en espaces verts. 50% de l'unité foncière sera en espaces verts et un arbre sera planté par tranche de 300 m² d'unité foncière.

V. Dispositions diverses

a. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La réalisation des places de stationnements privés ainsi que le revêtement de sol seront à la charge des acquéreurs.

Si l'acquéreur a besoin de davantage de stationnement, il les réalisera sur son lot et/ou dans le volume de sa construction.

b. Raccordement aux réseaux

Les lotisseurs mettront en place en bordure de chaque lot les coffrets et boîtes de branchement des réseaux électrique, téléphone/fibre optique, eau potable

Il appartient à chaque acquéreur de raccorder sa construction aux réseaux électrique, téléphone, eau potable, assainissement eaux usées.

L'assainissement eaux usées s'effectuera à la parcelle, par des dispositifs adaptés, proportionnés et conforme aux règles en vigueur.

L'assainissement eaux pluviales suivra les prescriptions de la Loi sur l'Eau jointe en annexe de la présente demande. Il est rappelé notamment que les acquéreurs devront (à leur charge) réaliser sur leur lot une tranchée drainante.

D'une manière générale, le lotisseur comme les acquéreurs devront se conformer au dossier Loi sur l'Eau. La gestion de principe au sein du lotissement est une gestion à la parcelle

pour les lots privatifs avec infiltration dans le sol et/ou des dispositifs proportionnés et réglementé pour une bonne gestion de ces eaux. Elles pourront éventuellement servir en partie à l'arrosage d'un jardin.

Les eaux de voiries seront collectées dans les noues avant d'être guidées vers la mare située au Sud-Ouest du lot 11 qui fera tampon, avant rejet d'un trop-plein dans le réseau communal le long du chemin rural n°7.

Nota : En aucun cas le rejet des eaux pluviales ou eaux usées traitées, ni même un trop plein ne pourra se faire dans le fossé, côté route départementale.

c. Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront gérées par un point de collecte unique à l'angle du chemin rural n°7 et de la route départementale n°45.

d. Autre disposition

Tous les déblais seront évacués au fur et à mesure des travaux de constructions.

Ce lotissement vient s'inscrire dans un secteur à dominance rural, bien que bordée par plusieurs constructions existantes. Les parcelles voisines sont en générale de grande superficie, parfois à usage agricole. Les acquéreurs des lots achètent en connaissance de l'environnement et des activités agricoles existantes avec tout ce que cela comporte.

Le lot 2 sera grevé d'une servitude, avec le passage en souterrain hors zone constructible d'une canalisation d'eau potable qui alimentera l'ensemble du lotissement. Aucune construction en dure ou légère ne pourra être édifiée dessus.

En cas de d'urbanisation du terrain 1 AU limitrophe, figurant sur le plan de zonage actuel du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GRANGUES, une servitude de passage sera nécessaire sur la voie nouvelle du présent lotissement. L'accès à cette zone 1 AU se fera certainement via l'espace vert créé entre les 8 et 9 du lotissement.

VI. Propriété des équipements communs - Dispositions générales

a. Article 1

Une association syndicale sera mise en place pour la gestion et l'entretien des espaces communs du lotissement jusqu'à une possible reprise de ces ouvrages par la commune.

Tous les espaces et équipements communs du lotissement devront être respectés.

b. Article 2

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter une coupe et un profil en travers du terrain, avec des cotes des différents niveaux permettant de juger l'adaptation du bâtiment. Le dossier de permis de construire devra en outre comporter le projet de clôture et de plantation.

c. [Article 3](#)

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions des documents d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.

d. [Article 4](#)

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal d'autorisation sera soumise aux dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

e. [Article 5](#)

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au-delà de 10 ans à compter de la date du présent arrêté, conformément aux articles L 442-9 et R 442-24 et 25 du Code l'Urbanisme.

f. [Article 6](#)

Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives après le bornage réalisé par le géomètre-expert, auteur du projet.

g. [Article 7](#)

Deux lots voisins pourront être réunis pour la réalisation d'une seule et même construction, sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de recul et les zones à constructibilité particulière, telles qu'elles apparaissent sur le plan de composition, mais il ne sera pas fait application des règles de prospect sur la limite conjointe aux lots réunis.

S'appliqueront sur l'ensemble des deux lots réunis la superficie de plancher issue des deux lots.