

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Réf dossier : 22752

Commune de GRANGUES

Date : 20.05.2025

PERMIS D'AMENAGER – PIECE PA.10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Brice MERMIN Clément STOREZ Aude MALTESE

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

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 Boisé ».

Il comprend six (6) lots à bâtir, numérotés d'un (1) à six (6) destinés à la construction de pavillons à usage principal d'habitation.

Le règlement de ce lotissement ne s'applique qu'aux espaces privés. 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 parcelles sont libres de constructeur.

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 du permis d'aménager), faisant également office de règlement graphique. Elles ont une superficie allant de 767 à 1207 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. L'entrée de la voie nouvelle sera créée en face de celle du lotissement Le Clos du Champ Montant.

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 2400 m², répartie entre les lots. La superficie de plancher moyenne par lot est donc de 400 m². Un certificat (pièce PCMI 9) signé par le lotisseur 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. Les zones constructibles figurant en jaune sur le plan de composition, pour les constructions principales sont issues du Plan Local d'Urbanisme. Pour rappel :

En limite de voie ou espaces publics : 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.

Attention, il est admis de manière exceptionnelle que lors de la viabilisation des lots, l'implantation de certains coffrets notamment électrique, puisse se trouver dans l'accès lorsque la définition du lot ne permet pas de les positionner à côté.

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.

L'espace vert cadastré section A n° 910 fait partie intégrante du lot 6. Le lot 6 comprend donc les deux parcelles cadastrées section A n° 909 et 910, pour une superficie totale de 1680 m².

Il est imposé que la parcelle 910 soit uniquement traité en espace privatif sans qu'aucune construction (principale ou annexe) ne puisse y être réalisée.

V. Dispositions diverses

a. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de la voie commune.

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

Le lotisseur mettra 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.

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 le même principe de gestion que sur le lotissement Le Clos du Champ Montant, à savoir, une gestion sur les parties privatives à la parcelle, à la charge des acquéreurs, et une gestion sur les parties commune, par un système de noue, dont le trop plein sera acheminé vers le séparateur hydrocarbures mis en place en amont de la mare au sud-ouest sur le lotissement Le Clos du Champ Montant.

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, de manière conjointe avec le lotissement Le Clos du Champ Montant.

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.

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.

Nota : Le terrain, initialement boisé, a fait l'objet d'un dessouchage. De ce fait les terres se retrouvent moins compactées. Chaque acquéreur devra prendre en compte cette information, et étudier, de son côté, la possibilité de renforcer ses fondations, par exemple en allant plus profond, ou à l'aide de longuerines ou de pieux ciment...

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.

h. [Article 8](#)

Une servitude pour le passage d'un réseau eau potable est créée sur le lot 1, au profit d'un propriétaire riverain (hors lotissement), la parcelle A n° 903.

Une servitude non aedificandi est créée sur le lot 6 sur la partie correspondante à la parcelle A 910. Cette parcelle devra uniquement être traitée en espace vert.