

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Communes d'Ellon et de Nonant
2, Route de Bayeux-Tilly

Lotissement « Le Clos des Pommiers »

Section ZB 23p (Ellon) / Section ZK46 et ZK48 (Nonant)

Règlement de lotissement



VESTAM
Aménageur foncier

Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérifié par
A	07/21	Permis d'Aménager Initial	JG	GuD
B	17.02.2022	Pièces complémentaires	JG	



Dossier n° : 2604-21

Créé le : 30/06/2021

PONT-LEVÊQUE - Bureau principal
9, Place du Bras d'Or
14 130 Pont-L'Evêque

CAEN - Bureau secondaire
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14 000 Caen
Responsable : Guillaume Doligez

FALAISE - Bureau secondaire
44, rue Georges Clémenceau
14 700 Falaise
Responsable : Jean-Marc Pierrot

ARGENTAN - Permanence
Espace Bee Cowork
1, Rue de la Paix - Place des Trois Croix
61 200 Argentan
Responsable : Jean-Marc Pierrot
Le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30
Et les autres jours sur rendez-vous

Tél : 02.31.65.02.20 - Fax : 02.31.65.02.40 - contact@amenageo.fr - www.amenageo.fr

Successieurs de Gervais DOLIGEZ - Gustave LUBAC - Maurice BIZET - Michel BRILLAND - Raymond CLEMENCEAU

SELARL au capital de 35 280 € - RCS Lisieux : 442 135 976 00045

TVA Intracom: FR764442135976 - NAF7112A - N°Inscription OGE : 2002C200010

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME	5

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Objet et champ d'application du règlement

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.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein du lotissement. 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.

Zonage de l'opération au Plan local d'urbanisme :

Le lotissement est régi par la zone UGc du PLUI de Bayeux Intercom. En l'application de l'article L442-7, il doit être porté à connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs.

Il est complété par un Plan de Composition (**PA04**).

Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots

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

Le plan de composition fait apparaître un lotissement permettant la création de 13 terrains à bâtir numérotés de 1 à 13.

Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition du lotissement (**PA04**).

Regroupement de lots :

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

En cas de regroupement de plusieurs lots,

- Les prescriptions règlementaires (côtes de recul, règles d'implantation, servitudes diverses, etc...) précisées au plan de composition (**PA04**) 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 zone constructible unique.

- Dans le cas d'un regroupement de lots en vue de ne bâtir qu'un logement individuel, l'acquéreur pourra ne conserver qu'une entrée charretière (selon la définition de l'article Chapitre 2 - Article n°12 suivant) sur le lot ainsi obtenu. Cette entrée sera choisie selon les possibilités proposées au plan **PA04**.
- En cas de regroupement de lots en vue de la réalisation de plusieurs logements groupés (maisons en bande, intermédiaires, collectifs,...) le PLU s'appliquera sur la question du stationnement.

De plus, dans un souci de respect de la densité minimale, 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.

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 résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement.

La réalisation des branchements complémentaires se fera aux frais, et sous la responsabilité de l'acquéreur.

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.

Article 4 : Affectation des lots :

L'ensemble de l'opération est à vocation principale d'habitation individuelle (une habitation individuelle pouvant comprendre 2 logements). Ils pourront, avec l'accord du lotisseur, recevoir un programme de maisons groupées.

Les bâtiments destinés à des professions libérales ou assimilées qui gardent le caractère principal d'habitation à la construction, et les bâtiments destinés à des activités commerciales et artisanales liées à l'habitation et à l'activité urbaine seront autorisés, à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement. *(Il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité).*

Article 5 : Opération située dans le périmètre de protection d'un monument historique :

Néant.

CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de complément au P.L.U.I.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pas de complément au P.L.U.I.

Article 3 : Accès et voiries

En complément, et conformément au règlement du PLUi :

- L'emplacement des accès et des stationnements non clos portés au plan de règlement graphique seront obligatoire et
- Les accès et des stationnements non clos seront conformes aux dispositions portées au plan de règlement graphique.
- Chaque zone d'accès présentera les dimensions suivantes : 5m par 5m minimum.
- Ces zones d'accès sont dimensionnées pour recevoir le stationnement d'au moins deux voitures.
- Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture sur la façade.

Article 4 : Desserte par les réseaux

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 tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

4.1. Réseaux souples :

Toutes les constructions devront être raccordées aux différentes attentes de réseaux (eau potable, électricité, télécom) 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.

4.2. Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur gèrera ses eaux pluviales sur sa parcelle y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes. Les eaux devront être captées et tamponnées dans un ouvrage permettant leur rétention et leur infiltration. Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales devront respecter les prescriptions du PLUi de Bayeux Intercom. **Pour rappel, le règlement du PLUi impose clairement (sans clause technique dérogatoire) l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.**

L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial.

A noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit harmonieusement dissimulée sur le terrain.

4.3. Gestion des eaux usées :

Le projet se situe dans une zone d'assainissement non collectif. Chaque acquéreur gèrera ses eaux usées sur sa parcelle. Les installations de gestions des eaux usées individuelles respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de Bayeux Intercom. L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif d'eaux usées.

Pour rappel, le règlement du PLUi impose clairement (sans clause technique dérogatoire) l'infiltration des eaux issues de l'assainissement non collectif à la parcelle.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces portées au Plan de Composition (**PA04**) sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots par un Géomètre-Expert.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition (PA04) qui prévoit, des dispositions spécifiques à l'opération.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation sont données à titre purement indicatives (simulation d'implantation).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition (PA04) qui prévoit, des dispositions spécifiques à l'opération.

Il est néanmoins précisé ici que l'ensemble des limites séparatives devront respecter le règlement spécifique de la zone UGc du PLUi Bayeux Intercom. Les dispositions mentionnées sur les limites créées à l'intérieure d'une opération d'aménagement ne seront pas applicables.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de complément au PLUi.

Article 9 : Emprise au sol

Pas de complément au PLUI.

Article 10 : Hauteur des constructions

Pas de complément au PLUI.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Constructions

Pas de complément au PLUI.

11.2 Clôtures et limites

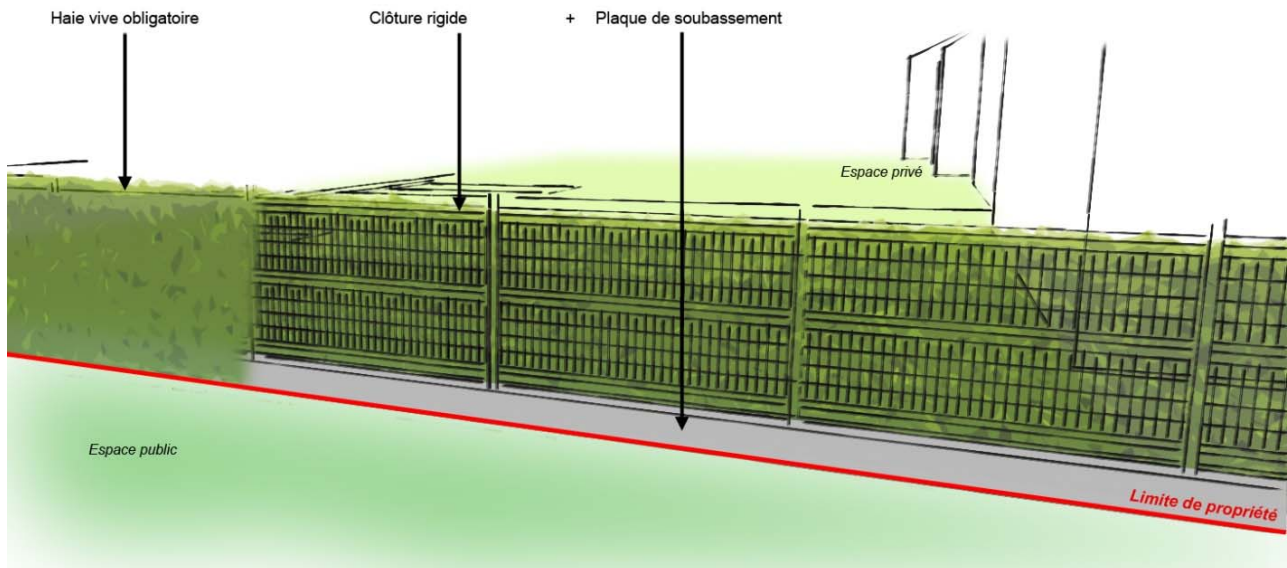
Le plan ci-dessous schématise les différents types de clôtures décrites ci-après :



Clôtures à l'alignement des espaces communs - en rouge sur le plan :

Les clôtures seront obligatoires. Elles seront implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées de clôtures en grillage rigide de couleur gris anthracite d'une hauteur hors sol de 1,50m et devront comporter une plaque de soubassement (Hauteur maxi : 0.40m).

Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive composée d'essences locales (conformément au PLUi Bayeux Intercom), plantée à 0,5m de la limite de propriété. La hauteur de la haie sera limitée et maintenue à une hauteur maximum de 2m.



Pour tous les lots, sur les limites séparatives des futurs lots – en bleu sur le plan :

Les clôtures ne seront pas obligatoires. En cas de réalisation de clôtures :

- Elles seront implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées de grillage simple torsion de couleur gris anthracite et d'une hauteur 1m50 maximum.
- Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive composée d'essences locales (conformément au PLUi Bayeux Intercom), plantée à 0,5m de la limite de propriété. La hauteur de la haie sera limitée et maintenue à une hauteur maximum de 2m.

Pour les lots 2 à 8, pour les clôtures en limite avec l'espace agricole – en vert sur le plan :

Les clôtures ne seront pas obligatoires. En cas de réalisation de clôtures, elles devront respecter les dispositions de l'article UG 6.1 du PLUi de Bayeux Intercom.

Les haies seront obligatoires : Les acquéreurs devront maintenir et entretenir la végétation existante. Ils devront également planter une haie bocagère composée de sujets forts et d'essences locales à 0.5m de la limite de propriété. Cette haie bocagère devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs.

Dans le cas d'une construction en limite, cette haie sera interrompue le long de la construction.

11.3 Plantations

Pas de complément au PLUI.

Les arbres existants devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs.

Article 12 : Réalisation des aires de stationnement

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de composition (PA04) **sauf autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire**. Ils seront réalisés sous forme d'une entrée charretière (espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé) non close (libre de toute clôture sur rue) et non couverte destinée à accueillir au minimum deux véhicules par logement créé. Le portail éventuel sera donc posé avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Cette entrée charretière aura pour dimensions :

- Une largeur sur rue de 5 mètres hors tout
- Une profondeur de 5 mètres minimum.

Cette entrée charretière sera réalisée, aménagée et revêtue, le tout à la charge de l'acquéreur, en enrobé, pavés, dallage enherbé, gravillon renforcé, sable stabilisé pris au ciment, béton ou tout autre matériaux non pulvérulent (liste non exhaustive). Les matériaux perméables et infiltrants seront privilégiés.

Les entrées charretières seront implantées tel qu'indiqué au plan de composition (PA04), et devront figurer au dossier de permis de construire. Dans tous les cas la position de l'accès véhicule au lot respectera l'emplacement des ouvrages de branchement de la parcelle.

Il est rappelé que le recueillement des eaux pluviales des accès est à la charge des acquéreurs des lots.

Article 13 : Condition de réalisation des espaces libres et des plantations

Pas de complément au PLUI.

Article 14 : Surface de plancher

La surface de plancher maximale de l'ensemble de l'opération est de 3900 m².

La répartition de la surface de plancher entre les lots, sur chaque permis d'aménager sera réalisée par le lotisseur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

(Fin du document)

ANNEXES

- Annexe 1 : Règlement écrit du PLUi en vigueur lors de la création du lotissement