



**Brice MERMIN et Emmanuel
STOREZ**

Lisieux - Dives sur Mer – Pont l'Évêque -
Dozulé

Géomètres-Experts Associés
14, rue des Entreprises 14160 DIVES-SUR-
MER
contact.dives@abac-geo.fr
Tel : 02 31 24 35 15



Dives sur Mer, le 18 octobre 2017

COMMUNE DE GRANGUES

**Lotissement « Domaine Le Nolet »
11 terrains à bâtir**

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT



PIÈCE PA 10

CHAPITRE I – DÉFINITION DU LOTISSEMENT

Article I.1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement aménagé dont l'emprise correspond aux parcelles cadastrées section B n° 62, 69 et 70 sur la commune de Grangues (Calvados), pour une superficie totale à aménager d'environ 20 344 m².

Il a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol dans le lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, une ou plusieurs parcelles.

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Il comprend - outre les règles d'urbanisme relatives à la zone AU du Plan Local d'Urbanisme - des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article I.2 - Désignation de la propriété lotie

Ce terrain est destiné à des constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes.

Il comportera 11 lots, viabilisés.

La partie lotie est délimitée :

- au nord : par la route départementale n°27 ;
- à l'est : par la parcelle cadastrée section B n°182 ;
- au sud : par les parcelles cadastrées section B n° 63, 64 et 68 ;
- à l'ouest : par la route départementale n°49.

Article I.3 - Parti de division

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée au lotissement est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en ONZE (11) lots numérotés de UN (1) à ONZE (11), en voirie, parties communes (espaces verts) et une bande de 2ml le long de la route départementale n°49 à céder à la commune conformément à l'emplacement réservé n°12 prévu au PLU.

La superficie de plancher (S. P.) maximale de 4400 m² pour le lotissement.

La superficie de plancher sera répartie entre les différents lots par le lotisseur à l'occasion de la vente de chaque lot. Un certificat PCMI9 sera joint à la demande des permis de construire.

CHAPITRE II – EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS

Article II.1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Article II.2 – Caractéristiques des parcelles

Les parcelles seront telles qu'elles sont définies sur le plan de composition (pièce PA.4 du Permis d'Aménager).

Article II.3.1 – Edification des constructions

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme applicable à la commune de Grangues (PLU), sous réserve du présent règlement et des pièces jointes au dossier du permis d'aménager.

Il convient de préciser que :

- les sous-sols sont interdits,
- le recul minimum par rapport aux limites séparatives est de 4 mètres minimum,
- le recul par rapport aux alignements des routes départementales n°27 et 49 est de 15 mètres minimum,
- le recul par rapport à la voie nouvelle est de 5 mètres minimum,

D'une manière générale, les zones constructibles des terrains sont telles qu'elles sont définies sur les documents graphiques réalisés, (cf. plan de composition-pièce PA.4) assurant à minima **les différents retraits préconisés précédemment** (article AU.6 et AU.7 du PLU).

Les acquéreurs des lots n° 4, 5, 8 et 9 ou pétitionnaire devront prendre contact avec les services d'Enedis au moment de l'établissement de leur permis de construire afin de respecter les distances de sécurité prescrites par Enedis.

Chaque acquéreur aura un accès direct et indépendant sur la voie nouvelle. Celle-ci aura une largeur de 5 mètres, depuis la route départementale n°49, et sera bordée d'une noue engazonnée, jusqu'en limite de propriété.

Cette voie aura en son extrémité une placette de retournement dimensionnée pour permettre de demi-tour des véhicules de services et de secours.

Chaque acquéreur devra raccorder (à sa charge) sa construction aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone/fibre, et d'assainissement eaux pluviales depuis les coffrets et boîtes de branchement amenés mis en place sur son lot.

De même, il réalisera un système d'assainissement eaux usées autonome, conforme aux normes en vigueur.

Article II.3.2 – Constructibilité des terrains

La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ans, à dater du certificat de fin de travaux, en vertu de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, si les projets respectent les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

Article II.3.3 – Façade et matériaux

L'article AU.11 du PLU précise les types de matériaux autorisés pour les nouvelles constructions.

Il convient de préciser que l'architecture des nouvelles constructions ne pourra pas être étrangère à la région « Pays d'Auge ».

Les constructions d'architecture contemporaine employant des techniques ou des matériaux nouveaux sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et le paysage.

CHAPITRE III – Plantations – clôtures – espaces verts

Article III.1 - Les clôtures

Les clôtures côtés voie nouvelle seront définies et d'un type identique sur l'ensemble des parcelles.

Les clôtures sont principalement constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Le grillage sera rigide et de couleur verte.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés dans la zone d'accès à la parcelle. Les porches et les portails sont réalisés en bois (ou aspect similaire) ou en métal peint.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

Article III.2 – Espaces libres et plantations

D'une manière générale, le caractère bocager de la zone doit être sauvegardé.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. En particulier, les haies de conifères ou laurier palme sont interdites.

Chaque acquéreur est tenu de maintenir un minimum de 50% de son unité foncière en espaces vert. Cet espace sera planté au minimum d'un arbre par tranche de 300 m² d'unité foncière.

Sur les parties communes du lotissement, la noue sera engazonnée et plantée. L'espace vert entre les lots 4 et 5 (cf. plan de composition) sera engazonné et planté d'arbres tige, de même le bassin sera paysagé.

Pour information, les taillées sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 mètres, elles ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.

Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2 mètres.

Article III.3 - Les portails

Les portails seront implantés avec un recul d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement de la voie, de manière à permettre le stationnement de deux véhicules.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

Article IV.1 - Stationnement

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

Il sera exigé aux acquéreurs un minimum de deux places de parking non closes devant les portails reculés de 5 mètres depuis l'alignement de la voie.

Si celui-ci a besoin de plus de stationnement, il les réalisera sur son lot et/ou dans le volume de sa construction.

Article IV.3 – Raccordement aux réseaux

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux différents réseaux mis à leur disposition sur leur parcelle. Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront également à leur charge.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives au projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

Ainsi, les eaux pluviales seront d'abord traitées à la parcelle par les acquéreur, sur leur terrain. Le trop plein éventuel pourra être reversé par la boîte de branchement mise en place sur leur lot, pour rejoindre le réseau commun à l'opération.
Les eaux de voiries seront également acheminées par le réseau commun vers un bassin de rétention d'eau créé au nord de l'opération.

Eaux usées

Chaque construction devra être raccordé à un réseau d'assainissement eaux usées autonome, à réaliser aux frais des acquéreurs sur leur parcelle, avec des dispositifs appropriés respectant les normes en vigueur.

Electricité – Téléphone – Fibre optique

Les réseaux seront enterrés au sein de l'opération, et une boîte de branchement individuel sera installé sur chacun des lots, pour chaque réseau.

Un fourreau pour le passage de la fibre optique sera également prévu.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toutes les constructions. Le réseau sera enterré au sein de l'opération et une boîte de branchement sera ainsi installée sur chacun des lots.

Article IV.4 – Ordures ménagères

La gestion des ordures ménagères s'effectuera à l'entrée de l'opération où un espace dédié à cela sera aménagé.

CHAPITRE V – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS **APPLICATION DU REGLEMENT**

Article V.1 –

Les équipements communs deviendront propriété de l'association syndicale qui sera mise en place par le lotisseur.

Article V.2 -

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable, ainsi que la localisation des emplacements de stationnement, les clôtures et les plantations.

Article V.3 -

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public.

Article V.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.

Article V.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 de l'Urbanisme.

Article V.6 – Réunion de lots

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 3D, 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 réunis