



DÉPARTEMENT DU CALVADOS  
Commune d'Escoville  
Rue de la Madeleine

Lotissement « Le Bois »

Section A n°371p et 373p

Règlement de lotissement



**VESTAM**  
Aménageur foncier

Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérifié par
A	02/2022	Permis d'Aménager Initial	JG	GuD



GÉOMÈTRE-EXPERT  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Dossier n° : 2646.-21

Créé le : 30/08/2021

**PONT-L'EVÊQUE** - 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](mailto:contact@amenageo.fr) - [www.amenageo.fr](http://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

<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

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 UB du PLU d'Escoville. 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 17 terrains à bâtir numérotés de 1 à 17.

### **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 réglementaires (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.

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

Pas de complément au P.L.U.

### **Article 3 : Accès et voiries**

En complément, et conformément au règlement du PLU :

- 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 raccordera ses eaux pluviales sur l'attente mise en place par le lotisseur, y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes. Si les acquéreurs aménagent une surface imperméabilisée supérieure à 150m<sup>2</sup>, les eaux devront être captées et tamponnées dans un ouvrage permettant leur rétention et leur restitution au réseau collectif avec un débit de fuite adapté (qui sera précisé dans le dossier loi sur l'eau).

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.

Pour plus de précisions sur les dispositions préconisées en matière de gestion des eaux de pluie, se référer au dossier *loi sur l'eau* de l'opération.

#### 4.3 Gestion des eaux usées :

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents (eaux vannes, eaux ménagères) vers le collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses fixes ou fosses septiques est formellement interdit.

Le raccordement se fera au niveau de la boîte de branchement située au droit de la parcelle sur domaine public. Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie des eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire du rez-de-chaussée vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur domaine public. Il est notamment précisé ici que les lots 416 à 422 pourront nécessiter l'installation d'une pompe de relèvement individuelle des eaux usées (à charge des acquéreurs).

#### 4.4. La collecte des déchets recyclables et ménagers :

Elle sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service. Chaque acquéreur prévoira sur sa parcelle une aire de stockage de ses éventuels bacs de collecte, aire technique intégrée à l'aménagement de sa parcelle (ou à sa construction).

### **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 UB du PLU d'Escoville. 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 PLU.

### **Article 9 : Emprise au sol**

Pas de complément au PLU.

### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Pas de complément au PLU.

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

#### **11.1 Constructions**

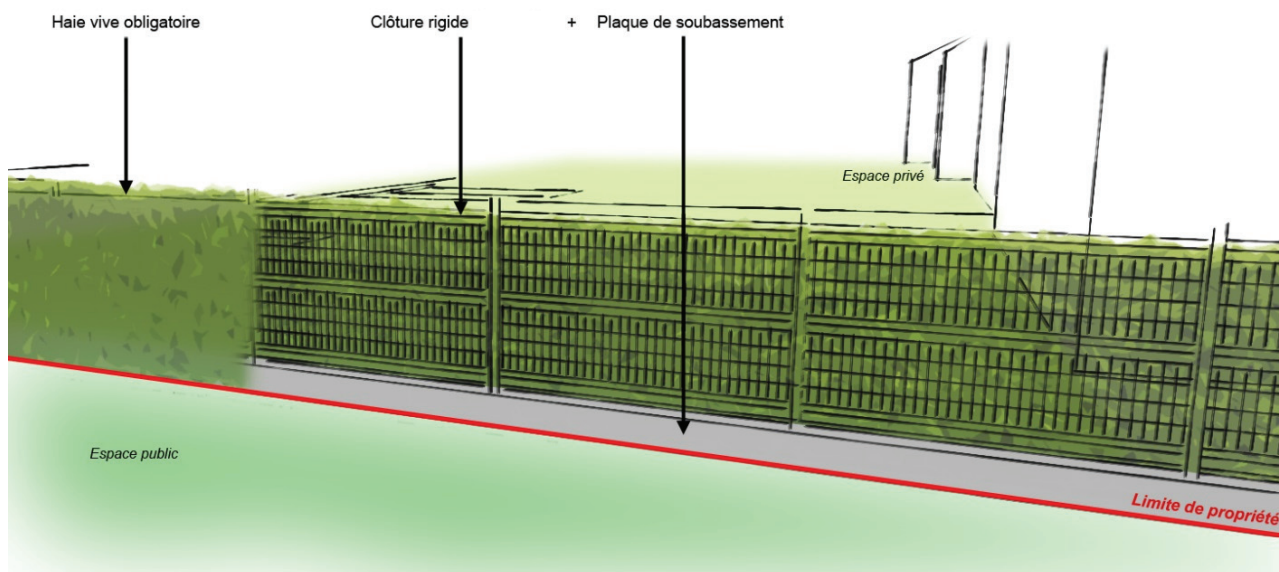
Pas de complément au PLU.

#### **11.2 Clôtures et limites**

- Clôtures à l'alignement des espaces communs :

Les clôtures seront réalisées par l'aménageur. Elles seront implantées en limite de propriété et constituées de clôtures en grillage rigide de couleur gris anthracite et comporteront une plaque de soubassement (Hauteur maxi : 0.40m). La hauteur hors sol de la clôture ne devra pas dépasser les 1,50m. Les futurs acquéreurs devront maintenir et entretenir cette clôture.

Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive sauf le long des places de stationnement non closes. Les haies seront plantées par les acquéreurs et devront être composées d'essences locales (conformément au PLU d'Escoville). Elles seront plantées à 0,5m de la limite de propriété. La hauteur de la haie sera limitée et maintenue à une hauteur maximum de 1.5m.



- Pour les lots 1 à 9, pour les clôtures en limite avec l'espace agricole :

Les clôtures ne seront pas obligatoires. En cas de réalisation de clôtures, elles devront respecter les dispositions de l'article UB 11.6 du PLU d'Escoville.

Les haies seront obligatoires : Les acquéreurs devront planter une haie bocagère composée de sujets forts (plantés à 2m de la limite de propriété) et d'arbustes locales (plantés à 0.5m de la limite de propriété). Cette haie bocagère devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs.

- Pour les clôtures en limite séparative :

Pas de complément au PLU.

### **11.3 Plantations**

Les dispositions suivantes devront être respectées par tous les lots (1 à 17) :

Chaque lot libre doit disposer au minimum de 32% d'espaces libres paysagers. Conformément au PLU, les 32% d'espaces libres paysagers sur les lots libres pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais en aucune façon, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

### **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 PLU.

### **Article 14 : Surface de plancher**

La surface de plancher maximale de l'ensemble de l'opération est de 5000 m<sup>2</sup>.

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 PLU en vigueur lors de la création du lotissement