

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de BARON-SUR-ODON
Chemin des Victoires

Lotissement "L'orée du bois"

Section An° 923p

Règlement de lotissement

SNC Les Delles

FONCIER - TOPOGRAPHIE		AUTORISATION D'URBANISME		AMENAGEMENTS - MAITRISE D'OEUVRE	
<input type="checkbox"/>	FONCIER - TOPOGRAPHIE	<input type="checkbox"/>	CU	<input type="checkbox"/>	ESQ
<input type="checkbox"/>	COPROPRIETE	<input type="checkbox"/>	DP	<input type="checkbox"/>	AVP
<input type="checkbox"/>	EXPERTISE	<input checked="" type="checkbox"/>	PA	<input type="checkbox"/>	PRO
<input type="checkbox"/>	DIVERS	<input type="checkbox"/>	PC	<input type="checkbox"/>	ACCORD TECHNIQUE
		<input type="checkbox"/>	ZAC	<input type="checkbox"/>	DCE
				<input type="checkbox"/>	EXE
indice	date	modification		établi par	vérifié par
A	01.2019	PA initial		JG/JoH	GuD



Dossier n° : 1845-18

Créé le : 24/09/2018

Echelle : sans



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

Siège social : 9, Place du Bras d'Or – 14130 PONT L'ÉVEQUE
Bureau secondaire : 102 Ter, Avenue Henry Chéron – 14000 CAEN
SELARL au capital de 36 000 € - RCS Lisieux : 442 135 976 00045 - TVA Intracom : FR64442135976 - NAF 7112A

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME	4

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 : l'opération est classée en zone UD du PLU de la commune de BARON-SUR-ODON.

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.

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que *«Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose»*.

Les limites périphériques du lotissement respecte donc consciencieusement le PLU tandis que les limites séparatives des futurs lots ont été adaptées. Les prescriptions concernant les reculs de constructibilité sont indiquées au plan de composition PA4.

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 des lots, par un Géomètre-Expert.

L'opération globale se compose de 8 lots libres destinés à l'accueil d'habitations individuelles. Le nombre maximum de lots étant de 8.

Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition du lotissement.

Regroupement de lots :

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé sous autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire.

En cas de regroupement de plusieurs lots, les prescriptions réglementaires (côtes de recul, règles d'implantation, etc... précisées au plan de composition) 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. Dans ce cas, concernant les stationnements non clos servant d'accès, seul un emplacement 5m*5m minimum s'imposera alors par logement créé.

Article 4 : Affectation des lots

L'ensemble de l'opération est à vocation principale d'habitat.

Les bâtiments destinés à des professions libérales ou assimilées seront autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement. Il devra notamment être prévu sur les lots concernés le nombre de places de 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 règlement du PLU.

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

Pour les lots libres : les sous-sols seront interdits notamment à causes des risques naturels des remontées de nappes phréatiques qui impact une partie du lotissement.

Article 3 : Accès et voiries

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de règlement graphique.

Chaque zone d'accès présentera les dimensions suivantes :

- Une largeur minimale de **5 mètres** (cette largeur ne comprend pas les éventuels murets latéraux).
- Une profondeur d'un minimum de **5 mètres**.

Ces zones d'accès sont dimensionnées pour recevoir le stationnement d'au moins deux voitures.

Au droit de ces accès aux lots, les éventuels portails et clôtures seront reculés d'un minimum de 5 mètres à partir de l'emprise de la limite séparative avec le futur domaine public, de manière à former une entrée charretière dont la réalisation sera à la charge des acquéreurs.

Cette zone devra **obligatoirement** être revêtue en enrobé, béton, pavés, dallage enherbé ou non, gravillons renforcés, stabilisé renforcé ou tout autre revêtement équivalent.

Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture sur la façade.

Dans le cas où un lot libre accueillerait plusieurs logements, chaque logement devra disposer d'une zone d'accès comme décrit ci-dessus.

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestres pourront être ouverts sur les circulations piétonnes ou les espaces communs du lotissement, depuis les lots.

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. Toutes les constructions devront être raccordées aux différentes attentes de réseaux (eau potable, eaux usées, 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.

L'installation de bonbonnes de gaz à l'air libre est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra prévoir sur l'emprise de son lot et avant raccordement à la boîte de branchement mise à sa disposition, une rétention étanche dimensionnée proportionnellement à la surface qui sera imperméabilisée sur son lot. A titre indicatif, pour une superficie imperméabilisée de 100m², la rétention à mettre en place sera de 2.4m³.

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.

- 4.2. La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du lotissement selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service.

Une aire de présentation sera installée à l'entrée du lotissement située à l'est du projet Chemin des Victoires.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces portées au Plan de Composition 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

Se référer au règlement du PLU.

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

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

La construction d'annexes est soumise au respect de ces mêmes règles d'implantation.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer au règlement du PLU.

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

Les hypothèses d'implantation figurant au plan hypothèses d'implantation sont données à titre purement indicatives.

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

Les constructions (hors annexes d'une superficie inférieure à 20m² d'emprise au sol), devront être implantées dans la zone constructible et respecter les règles définies au PLU et au plan de composition.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan hypothèses d'implantation sont données à titre purement indicatives.

Article 9 : Emprise au sol

Pas de complément au règlement du PLU.

Article 10 : Hauteur des constructions

Pas de complément au règlement du PLU.

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

11.1 Harmonie générale

Pas de complément au règlement du PLU.

11.2 Matériaux et couvertures

Pas de complément au règlement du PLU.

11.3 Formes et volumes

Les annexes de type garages, peuvent être intégrées ou non à la construction principale, sous réserve du respect des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

11.4 Implantation altimétrique

Pas de complément au règlement du PLU.

11.5 Clôtures et limites

Pas de complément au règlement du PLU.

11.6 Plantations

Les haies seront composées d'essences locales. Les haies vives devront avoir au minimum cinq essences. Ci-dessous, la liste non exhaustive des essences locales qui peuvent composer une haie vive :

Carpinus betulus (charme),
Amelanchier canadensis (amélanchier),
Fagus sylvatica (hêtre),
Corylus avellana (noisetier/coudrier),
Acer campestre (érable champêtre),
Viburnum tinus (laurier-tin),
Cornus (cornouiller),
Philadelphus (Jasmin),
Rosa (rosier),
Viburnum (viorne),

La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite. Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies.

Les haies seront plantées dans le respect des distances fixée au code civil et seront soigneusement entretenues.

Article 12 : Réalisation des aires de stationnement

Les entrées charretières (réalisation à la charge des acquéreurs) seront obligatoirement non closes sur la façade.

Pour assurer le stationnement, les entrées charretières seront dimensionnées et réalisées tel qu'indiquées au plan de composition. Se reporter à l'article 3 du présent chapitre du règlement pour plus de précision sur la position, les dimensions et le mode de réalisation de ces entrées.

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

Pas de complément au règlement du PLU. Les espaces non bâtis seront laissés libres de constructions et seront à dominante végétale.

Article 14 : Surface de plancher

La surface de plancher totale maximale sur l'ensemble de l'opération est la suivante : **2 500 m² de surface de plancher**.

La répartition de la surface de plancher entre les lots sera réalisée par le lotisseur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 15 : Servitudes et dispositions diverses

Néant.

Article 16 : Prescriptions environnementales

Néant.

À Pont L'Evêque, Janvier 2019

Le Lotisseur,
SNC Les Delles