

Juillet 2022

SAINT BENOIT D'HEBERTOT

LE CLOS DU GRAND IF VERT

15 LOTS

SARL ZIG ZAG



RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PIÈCE PA 10

Modifiée en cours d'instruction (Octobre 2022)

Article 3.4 – Chapitre 4

CHAPITRE 1 : DÉFINITION DU LOTISSEMENT

- 1.1** Le présent lotissement d'habitations « Le Clos du Grand If vert » comporte 15 lots numérotés de 1 à 15 destinés à la construction de pavillons à usage uniquement d'habitation.
- 1.2** Les lots 1 à 15 seront libres de constructeurs. Le lot 12 est destiné à recevoir 2 logements jumelés locatifs.
- 1.3** Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives, après bornage réalisé par les auteurs du projet.
- 1.4** Ce règlement sera obligatoirement fourni à chaque acquéreur. Il vient en complément des règles d'urbanisme en vigueur (voir zone 1AUC du P.L.U.I de Terre d'Auge).

CHAPITRE 2 : ÉDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS

2.1 Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme applicable à la commune (zone 1AUC du PLUI), sous réserve du présent règlement et des pièces jointes au dossier du permis d'aménager. Il est tout de même imposé principalement :

- des zones constructibles des constructions d'habitations
- des prescriptions sur les entrées (positions imposées sur le plan PA 4.2 sur la voie nouvelle pour tous les lots. Certains lots auront la possibilité de les décaler légèrement avec une tolérance de 3 mètres, sans toutefois être devant un espace vert, un parking commun et les réseaux d'équipements des lots.
- des impositions sur les plantations nouvelles et les clôtures
- des impositions sur les sens de faitage de la construction principale

2.2 Le présent lotissement, est défini par les dimensions, formes, superficies approximatives, indiquées sur le plan parcellaire et des servitudes, ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du PLUI applicable au jour de la délivrance du Permis d'Aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement (articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 du code de l'urbanisme).

2.3 Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

2.4 Les abris de jardins de moins de 20m² d'emprise au sol sont autorisés. Un seul abri de jardin est autorisé par lot. Cet abri de jardin pourra être implanté en dehors de la zone constructible définie au plan graphique PA 4.2, et dans le respect des règles du PLUI.

2.5 Pour les lots 1 à 15, les implantations en limite séparative de la construction principale ne sont pas autorisées, selon application du plan PA 4.2

2.6 Le lotisseur se réserve le droit de terrasser ou remblayer certaines parcelles sur une hauteur n'excédant pas 0,40 mètre par rapport au terrain naturel dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts du terrain existant.

CHAPITRE 3 : DIPOSITIONS PARTICULIÈRES

3.1 Les sous-sol sont interdits.

3.2 La superficie de plancher maximale admissible pour chaque lot 1 à 15 est de 300 m², soit un total pour l'opération de 4 500m². Un certificat PCMI 9 sera joint à la demande des permis de construire par le lotisseur.

3.3 Les constructeurs avant de déposer leur PC, devront se rendre sur place pour relever les niveaux de la voirie après la phase de viabilisation, le terrain privé objet du PC, afin de bien appréhender les accès aux lots et l'implantation de leur RDC. Le lotisseur fournira une étude de sol G1 PGC pour ce projet. Selon le rendu de ce rapport, une étude spécifique G2 AVP pourra être réalisée pour chaque maison envisagée sur ce terrain, à la charge de l'acquéreur.

3.4 Prescriptions particulières :

- Les toitures terrasses sont interdites.

- **Toiture : en ardoises naturelles 32/22 ou à défaut en ardoise synthétique 33/23 avec relief à bords épaufrés ou tuiles plates en 17/27**

- **Les débords de toit sont obligatoires (façades et pignons) : ils atteindront 30 cm minimum pour les pignons et 30 cm minimum pour les façades. Le tout par rapport au parement final.**

- Les cache-moineaux pourront être en PVC, mais uniquement de couleur gris anthracite. La couleur blanche est proscrite.

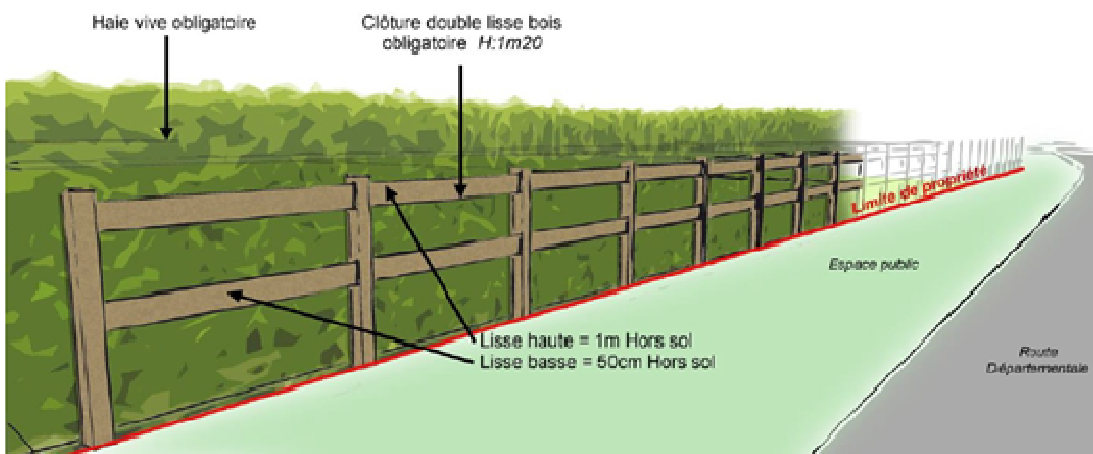
Les constructions de Type 2 (Démarche d'architecture contemporaine intégrant ou non une démarche environnementale forte), sont interdites.

Il est entendu que dans ce projet, l'espace public est défini par tous les espaces communs définis au plan PA 4.2 : voirie, espaces verts, parkings, espace pour la gestion hydraulique

3.5 La cote du RDC fini de chaque maison sera obligatoirement compris entre +0.20m et +0,60m par rapport au terrain naturel pris au centre de la construction principale.

CHAPITRE 4 : CLÔTURES ET PLANTATIONS

Les clôtures nouvelles en façade de rue seront obligatoirement constituées de lisse en bois doublées d'une haie d'essences locales (possibilité de les doubler d'un grillage). Les murets sont interdits.



Coupe de principe à respecter

Les haies existantes au lotissement seront à conserver et à entretenir. **La frange paysagère en limite de l'espace agricole qui sera plantée par l'aménageur, sera à entretenir par les colotis.**

Il est imposé de planter des haies le long des limites séparatives.

Les surfaces libres de toute construction sauf l'entrée privative sur rue mentionnée au plan PA 4.2, devront être traitées en espaces verts ou de matériaux perméables. Les terrains devront être parfaitement entretenus et tout dépôt de matériaux non lié à la construction est interdit.

Les clôtures et plantations devront être réalisées dans un délai de 18 mois maximum à compter du dépôt de la déclaration d'ouverture chantier du PC.

Une liste de végétaux à planter est présentée en annexe.

Un plan de clôtures, portail, et de plantations avec indication des essences sera joint obligatoirement au permis de construire.

CHAPITRE 5 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

5.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf aux emplacements communs prévus à cet effet. Deux places minimums de stationnement privatives seront réservées pour chaque logement en plus d'un éventuel garage. Chaque zone d'accès privatif présentera les dimensions suivantes : largeur de 5 mètres et profondeur 5m permettant le stationnement d'au moins 2 voitures en dehors de la voie publique.

L'accès au lot s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif. Les seuils des accès devront tenir compte des cotes définitives des trottoirs, ou des voiries.

5.2 Les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux existants : eau potable et électricité basse tension.

- Les eaux pluviales des parcelles privatives seront gérées par chaque acquéreur sur son lot. L'acquéreur du lot privatif doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant la gestion de ses eaux pluviales et sans stagnation dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Une gestion des eaux pluviales issues de chaque lot devra être réalisée à la parcelle, par l'intermédiaire d'une tranchée ou d'une noue d'infiltration de 16 m³ par lot (noue de 16 m de long et 1,5 m de largeur).

La mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle soit enterrée dans le terrain.

- La gestion des eaux usées sera à la parcelle par chaque coloti, par le biais d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Une étude de filière d'assainissement réalisée par un bureau d'études spécialisée sera nécessaire. Tous les dispositifs d'assainissement autonome seront validés avant réalisation et contrôlés après réalisation par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Les taxes, les frais de pose de compteur, de mise en service, de raccordement des ouvrages de branchement à la construction seront à la charge des acquéreurs.

Le dossier Loi sur l'eau viendra apporter des compléments techniques règlementaires obligatoires.

5.3 La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité aux portes à porte. Les lots devront déposer leur conteneur d'ordures ménagères le jour de la collecte selon les règles en vigueur de la collectivité. Pour les lots 2-3-4, 8, 9 et 14, les ordures ménagères seront déposées aux emplacements prévus à cet effet, près des lots 10 et 14.

5.4 Tous les déblais seront évacués au fur et à mesure des travaux de constructions.

5.5 Tous les espaces et équipements commun du lotissement devront être respectés.

5.6 A ce jour, les lots 1 à 8 sont grevés d'une servitude de passage et d'entretien d'écoulements des eaux pluviales. Le lot 13 supportera une servitude de passage et d'entretien de canalisation eaux pluviales.

La voirie principale et le lot 5 sont grevés d'une servitude aérienne de passage et d'entretien d'une ligne EDF HTA, ainsi que de supports HTA.

5.7 Les autres servitudes particulières au lotissement sont retranscrites au plan de composition de servitudes joint au dossier.

5.8 Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux facilement recyclable.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1 Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives, après bornage réalisé par le Géomètre-Expert, auteur du projet.

6.2 Toute modification au règlement du lotissement devra faire l'objet d'un arrêté modificatif.

6.3 Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlement d'ordre public, notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.

ANNEXE N°1 : LISTE DES VEGETAUX AUTORISES ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES

Essences locales de haut jet, à fort développement :

Alisier (feuillu caduc)
Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
Charme (feuillu caduc)
Châtaigner (feuillu caduc)
Chêne pédonculé (feuillu caduc)
Chêne sessile (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Erable sycomore (feuillu caduc)
Frêne commun (feuillu caduc)
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
Hêtre pourpre (feuillu caduc)
Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
Merisier (feuillu caduc)
Noyer commun (feuillu caduc)
Poirier (feuillu caduc)
Saule blanc (feuillu caduc)
Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

Aubépines (feuillu caduc)
Buis (feuillu persistant)
Charme commun (feuillu caduc)

Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
Houx (feuillu persistant)
If (feuillu persistant)
Orme champêtre (feuillu caduc)
Prunellier (feuillu caduc)

Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :

Aubépines (feuillu caduc)
Bourdaine (feuillu caduc)
Cerisier (feuillu caduc)
Charme (feuillu caduc)
Cornouiller mâle (feuillu caduc)
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
Eglantier (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc)
Houx (feuillu persistant)
Néflier (feuillu caduc)
Noisetier (feuillu caduc)
Prunellier (feuillu caduc)
Saule des vanniers (feuillu caduc)
Sureau noir (feuillu caduc)
Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :

Amélanquier (feuillu caduc)
Cassis (feuillu caduc)
Céanothe (feuillu persistant)
Cognassier du Japon (feuillu caduc)
Cytise (feuillu caduc)
Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
Framboisier (feuillu caduc)
Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
Groseillier à fruits (feuillu caduc)
Lilas (feuillu caduc)
Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
Noisetier (feuillu caduc)
Potentille arbustive (feuillu persistant)
Seringat (feuillu caduc)