

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune du Breuil-en-Auge

Rue des Parcs Fontaines

Lotissement « Les Hautes Coutures »

Section B n°6p

Règlement de lotissement



Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérifié par
A	11.2022	PA Initial	JG	GuD



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

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 - www.amenageo.fr

Successeurs 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 : l'opération est classée en zone 1AUc du PLUi de la communauté de communes Terre d'Auge.

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 Règlement graphique (Cf. 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.

A noter que les CERFA de demandes des présents permis d'aménager font figurer un nombre maximum de lots, supérieur, qui prend en compte la création d'éventuels lots créés par subdivision des parcelles initiales. Les acquéreurs supporteront les contraintes liées aux travaux pendant la réalisation des différentes tranches de cette opération d'ensemble.

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 PLUi 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

Le lotissement n'est pas situé dans le périmètre d'un monument historique.

CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de complément au règlement du PLUi.

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

Pas de complément au règlement du PLUi.

Article 3 : Accès et voiries

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au Règlement Graphique – PA04

Chaque zone d'accès présentera les dimensions suivantes :

- Une largeur égale à 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, les matériaux perméables ou drainants seront privilégiés.

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. Raccordement aux réseaux :

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.

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 150m², 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 à condition qu'elle soit harmonieusement dissimulée sur le terrain par de la végétation et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public. Il est rappelé ici que les eaux pluviales ne devront pas être évacuées dans le réseau eaux usées ou au fil d'eau des voies.

4.3. La collecte des déchets recyclables

Les propriétaires des lots devront, conformément aux dispositions prévues sur le territoire communal, porter leurs ordures ménagères devant leurs accès et sur l'espace public de manière à ce que celles-ci soient directement collectables depuis la voie publique. La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte pour tous les lots.

Chaque acquéreur prévoira sur sa parcelle une aire de stockage de ses 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 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 PLUi.

En complément, chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de règlement graphique (PA04) qui prévoit des dispositions spécifiques à l'opération.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation (PA9) 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 PLUi.

En complément, chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de règlement graphique (PA04) qui prévoit des dispositions spécifiques à l'opération.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation (PA9) sont données à titre purement indicatives.

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

Les constructions devront être implantées dans la zone constructible et respecter les règles définies au PLUi et au Règlement Graphique.

Article 9 : Emprise au sol

Pas de complément au règlement du PLUi.

Article 10 : Hauteur des constructions

Pas de complément au règlement du PLUi.

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

Hormis les prescriptions ci-dessous, il n'y a pas de complément au règlement du PLUi pour cet article.

11.1 Contexte paysager et environnementale :

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants du site construit et des paysages. Les proportions entre les volumes bâtis et non-bâtis devront rester harmonieuses. La simplicité des volumes devra être privilégiée. Néanmoins, il sera accepté l'ajout de modénatures régionales comme les appuis de fenêtres, linteau, bandeau, corniche, colombage en bois, toujours en concevant une simplicité dans la composition. Cela à condition d'utiliser des matériaux véritables (pierres régionales, bois).

L'architecture écologique est recommandée, mais non imposée. L'emploi de matériaux transformés ou naturels, respectueux de l'environnement pourront être employés pour l'enveloppe extérieure (chaux, bois).

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque intégré dans le rampant du toit, géothermie...) est encouragée.

11.2 Locaux et équipements techniques :

En complément au règlement du PLUi, les équipements techniques (pompes à chaleurs, cuve de récupération des eaux de pluie, ...) devront être disposés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou être harmonieusement intégrés à la construction.

11.3 Clôtures :

- Pour tous les lots, sur les limites séparatives :

Pas de complément au règlement du PLUi.

- Pour tous les lots, sur les limites périmétriques du lotissement :

Les limites périmétriques seront réalisées par les acquéreurs. Conformément au règlement écrit de la zone 1AUc du PLUi et de l'OAP, les haies seront obligatoires et composées d'une haie bocagère plantée à 0.5m de la limite de propriété. Elles seront éventuellement doublées par une clôture implantée sur la limite de propriété. Cette clôture devra respecter l'article 7 de la zone 1AUc du PLUi de la CDC Terre d'Auge (Voir annexe du présent règlement de lotissement). Les futurs acquéreurs devront maintenir et entretenir la haie bocagère.

- Pour tous les lots, sur les limites avec les espaces communs :

Les clôtures seront réalisées par les acquéreurs. Conformément au règlement écrit de la zone 1AUc du PLUi, les clôtures seront obligatoirement composées d'un grillage à mailles soudées ou tressées implantée sur la limite de propriété. Le grillage devra avoir une hauteur de 1.50m. Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales plantée à 0.5m de la limite de propriété.

- Pour les lots 1, 9, 10 et 15, sur les limites périmétriques du lotissement :

Les haies bocagères existantes seront préservées et renforcées. Les futurs acquéreurs devront maintenir et entretenir ces haies. Les clôtures seront éventuelles et à la charge des acquéreurs. Elles devront respecter le règlement écrit de la zone 1AUc du PLUi.

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 règlement graphique (**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 (poteau, éventuels murets latéraux, etc...).
- 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 règlement graphique (**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.

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 espaces communs du lotissement, depuis les lots.

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

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Globalement, les essences choisies devront être locales et variées.

Les essences de la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès,...) sont interdites. Les haies monospécifiques ne sont pas admises.

Article 14 : Surface de plancher

La surface de plancher maximale de l'ensemble de l'opération est de 5 000 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. Toutefois, il est rappelé ici que les surfaces de plancher qui seront affectées à chacun des lots n°6 à 8 seront inférieures à 250m².

Article 15 : Servitudes et dispositions diverses

Sous-sol :

Sur l'ensemble des lots, les sous-sols sont interdits.

Servitude équipements publics et réseaux :

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation éventuelle d'équipements publics à l'alimentation générale du lotissement.

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 toute personne ou entreprise qui serait chargée de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

Les acquéreurs des lots souffriront notamment de l'implantation dans l'opération d'un ou plusieurs postes de transformation électrique.

Obligation de retrait de portail :

Les lots sont grevés d'une servitude de retrait de portail véhicule comme indiqué à l'article n°12 ci-dessus, dans le but d'améliorer et faciliter l'accès et le stationnement sur chaque parcelle.

Talus sur les lots :

Suite aux travaux de voirie, des talus de rattrapage de niveaux jusqu'au terrain naturel peuvent apparaître sur les lots en bordure des voiries et des espaces communs réalisés. Les acquéreurs supporteront la présence de ces éventuels talus.

Environnement du lotissement :

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles, artisanales, industrielles ou professionnelles diverses existantes, ou pouvant être créées, à proximité.

Servitude de raccordement sur les voiries, réseaux et espaces communs du lotissement :

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux créés pour la desserte, sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou construction. Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne, aux espaces communs et à l'ensemble des réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

Exposition au retrait gonflement des argiles :

L'ensemble de l'opération est situé en aléa moyen retrait au gonflement des argiles. Les acquéreurs et leurs constructeurs et intervenants respecteront la réglementation en la matière en phase de conception et de réalisation de leurs projets de construction.

Article 16 : Prescriptions environnementales :

Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux facilement recyclables (bois ou PEHD). Il est également rappelé que l'usage de produits phytosanitaires d'origine chimiques est strictement interdit (loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte). Il est fortement conseillé de pailler les plantations (d'origine minérale ou végétale).

(Fin du document)

A Pont L'Evêque, Novembre 2022

Le Lotisseur
ZIG ZAG

Annexe :

Extrait du règlement du PLUi en vigueur : zone 1AUc