

LOTISSEMENT DE 4 LOTS



REGLEMENT DU LOTISSEMENT : PA 10

Demandeur :

ZIG ZAG Aménageur Foncier
Représenté par M.BROUARD Vincent
3 Rue Long Clos
14130 PONT L'EVEQUE



Maître d'Œuvre :

GEOSAT NORMANDIE
GEOMETRES EXPERTS DPLG
542 Av des Dignes - 14123 FLEURY-SUR-ORNE Tel : 02 31 820 820 - Fax : 02 31 820 821
26 place du Champ de Mars - 50000 SAINT-LÔ Tel : 02 33 57 00 02 - Fax : 02 33 55 40 21

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I

DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE I/1 : Dénomination, Décomposition des lots

Le terrain, objet du présent dossier de lotissement, est situé sur la commune de **DOUVRES LA DELIVRANDE**, et est cadastré :

Cadastré : Section AN n°79 Contenance cadastrale : 3 465 m²
Projet : Section AN n°79p Surface projet : 1 981 m²

Le présent lotissement, comprend 4 lots numérotés de 1 à 4, réalisés en une seule tranche, dont les dimensions, formes, superficies approximatives, sont définies sur le plan « Plan de composition d'ensemble PA4 » ci-annexé. Les permis de construire respectant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), applicables au jour du permis d'aménager ne pourront 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.

Toutefois, ces dispositions ne préjugent pas de l'hypothèse où le PLU en vigueur viendrait à être modifié ou révisé postérieurement à l'arrêté délivrant le permis d'aménager, et où l'autorité compétente pourrait alors, après enquête publique et délibération du conseil municipal, décider de modifier tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, en vertu de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme

NB : La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

ARTICLE I/2 : Réunion de lots

La réunion de lots est autorisée.

ARTICLE I/3 : Destination des lots

Le projet est classé en **zone UC** au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Les zones U correspondent à des quartiers urbains où domine l'habitat : elles ont vocation à recevoir, en plus des logements, les activités, les services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, et compatibles avec leur vocation résidentielle dominante.

Les secteurs UC comptent principalement des logements individuels.

CHAPITRE II

EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

*Se référer au règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme
de DOUVRES LA DELIVRANDE*

ARTICLE II/1 : Implantation des constructions

Le plan Règlement graphique indique les zones d'implantation à respecter pour les bâtiments principaux et leurs annexes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément au PLU et au plan Règlement graphique, les nouvelles constructions ou extensions de construction seront implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 3m.

Ce recul est porté à 5m :

- en bordure de la RD n°219;
- devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au PLU et au plan Règlement graphique, Les constructions sont implantées :

- soit à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 3 m.
- soit à une distance de la limite séparative égale à 2 m ; la façade qui regarde la limite ne comprendra ni baies, ni vérandas.
- soit en limite séparative de propriétés si au moins une des conditions suivantes est remplie :
 - la partie de construction implantée en limite séparative de propriété a une hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur la limite, qui ne dépasse pas 3,5 m ; cette hauteur pourra être portée à 5m au faitage pour un mur pignon.
 - la construction vient s'implanter en adossement à une construction préexistante sur le fond voisin et ce, dans la limite de son héberge ;

Cependant :

- L'extension limitée des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à limite séparative de propriétés.
- L'implantation de petites constructions (type abris de jardin) de moins de 10 m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur est autorisée avec un retrait moindre le long des limites séparatives de propriétés.
- Les dispositions de cet article, ainsi que celles mentionnées sur le règlement graphique, ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques

Dossier N° 210069	Lotissement de 4 lots- DOUVRES LA DELIVRANDE	DECEMBRE 2022
	Règlement du lotissement	Page 3 sur 12

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE II/2 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE II/3 : Surface de plancher

La répartition de la surface maximale de plancher autorisée par lot est la suivante :

LOTS	SURFACE DES LOTS	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE <i>(40 % de la surface du lot sur 2 étages)</i>
Lot n°1	349 m ²	279 m ²
Lot n°2	422 m ²	338 m ²
Lot n°3	470 m ²	376 m ²
Lot n°4	581 m ²	465 m ²
Total	1 822 m²	1 458 m²

NB : La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

CHAPITRE III

ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE III/1 : Aspect des constructions :

HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.).

**Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : Architecte des Bâtiments de France, Architecte-conseil du département, Architecte du CAUE, etc., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.*

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Plaine de Caen est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Cependant les petites constructions visées à l'article U7 pourront présenter un aspect différent, il sera alors de type "bardage de bois", couleur bois naturel ou grisé à l'exclusion de tout autre.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Le caractère des façades des constructions remarquables sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions seront conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans la Plaine de Caen : la pierre de Caen (de beige à ocre jaune), l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate de couleur sombre), le bois gris naturel, le torchis ocre ou blanc cassé.

Dossier N° 210069	Lotissement de 4 lots- DOUVRES LA DELIVRANDE	DECEMBRE 2022
	Règlement du lotissement	Page 5 sur 12

Des teintes complémentaires et harmonieuses seront autorisées pour la mise en valeur d'éléments de façades, des extensions ou des annexes.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur respectera les principes précédents.

ARTICLE III/2 : Hauteur des constructions

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (non compris les entresols et le cas échéant l'étage en attique). Leur hauteur droite restera inférieure à 7m, leur hauteur maximale restera inférieure à 11m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE III/3 : Sous-sols

Les sous-sols sont autorisés.

ARTICLE III/4 : Annexes

Les constructions d'annexes réalisés avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdits.

L'implantation de petites constructions (type abris de jardin) de moins de 10 m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur est autorisée avec un retrait moindre le long des limites séparatives de propriétés (cf. article II/1 du présent règlement).

CHAPITRE IV

CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS

ARTICLE IV/1 – CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur de maçonnerie revêtu et plein d'une hauteur maximale de 1.20 m, pouvant être surmonté de claire-voie, de grillage ou de bardage, doublée ou non d'une haie pour une hauteur totale maximale de 2.00 m.
- soit d'un grillage doublé d'une haie pour une hauteur totale maximale de 2.00 m. En l'absence de mur, une bordure, marquant l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé) devra être mise en place par l'acquéreur.

Les clôtures sur rue devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.

Les clôtures en limite séparatives seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie pour une hauteur totale maximale de 2.00 m
- soit de panneaux rigides doublés ou non d'une haie pour une hauteur totale maximale de 2.00 m
- soit d'un mur de maçonnerie revêtu et plein d'une hauteur totale maximale de 2.00 m doublé ou non d'une haie.

La hauteur des clôtures (limitée à 2.00 m) devra être mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

Les haies seront de type bocagère constituée d'essences locales ; Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, etc.) sont interdites.

Sont interdits en clôture :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
- les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ou d'un parement,

ARTICLE IV/2 – PLANTATIONS

Les parcelles comprendront des espaces verts sur une surface au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces espaces verts seront plantés d'un arbre par tranche de 300 m² d'unité foncière.

La zone de recul obligatoire des constructions située en bordure de la RD n°219 (cf. plan PA 10 - Règlement graphique) devra obligatoirement être traité en espace vert planté à

Dossier N° 210069	Lotissement de 4 lots- DOUVRES LA DELIVRANDE	DECEMBRE 2022
	Règlement du lotissement	Page 7 sur 12

l'exception des surfaces nécessaires à la réalisation des accès aux parcelles qui ne devront pas dépasser 5.00 m de large.

Les haies seront de type bocagère constituée d'essences locales ; Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, etc.) sont interdites.

Les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.

Pour information :

Les haies de moins de deux mètres de hauteur doivent être plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

Les arbres doivent être plantés à une distance minimale de 2.00 m de la limite séparative de propriété ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

ARTICLE IV/3 - TERRASSEMENTS

Le lotisseur se réserve le droit de remblayer certaines parcelles dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts de terrain existants ayant pour conséquence la création éventuelle de talus en bordure des parcelles dans les parties communes et/ou privatives.

CHAPITRE V

SERVITUDES ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX

ARTICLE V/1 - ACCES ET STATIONNEMENT

a) Accès

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots et des espaces privatifs de stationnement non clos qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan de composition (PA 4) et en tenant compte des branchements particuliers du lot et de la position des accès aux lot.

L'accès aux lots s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif non clos.

Toutefois, avec l'autorisation de l'aménageur, du maître d'Œuvre et/ou de la municipalité, les accès pourront être décalés dans la mesure où l'implantation future de la construction nécessite un éventuel déplacement, lorsque la façade principale du lot le permet, bien entendu.

Les seuils des accès (véhicules ou piétons) devront tenir compte des cotes définitives des trottoirs ou des voiries.

Il appartient à l'acquéreur de s'assurer des positionnements définitifs des branchements particuliers du lot après les travaux de viabilisation (1ère phase).

b) Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur devra impérativement réaliser l'aménagement de 2 places de stationnement (dimensions minimales 5.00 m x 5.00 m sauf en cas d'impossibilité technique) sur la propriété en espace non clos en contiguïté avec la voirie ; pour cela, les acquéreurs planteront le portail permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Ces places de stationnement ne devront pas être clôturées et recevront préférentiellement un revêtement perméable (dalle gazon, gravier...).

La réalisation de ces emplacements sera à la charge des acquéreurs.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation (structure, revêtement, finition) des places de stationnement privées non clos est à la charge des acquéreurs.

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée par le PLU, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité, conformément au PLU.

ARTICLE V/2 - RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Note préalable : les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux différents réseaux mis à leur disposition au droit des parcelles

A - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES :

Eaux pluviales des parties communes

Les eaux pluviales de la nouvelle voirie de l'opération (d'une surface d'environ 100 m²) seront dirigées vers une noue d'infiltration et une tranchée drainante qui seront réalisées sous espace vert en bordure de la RD n°219.

Eaux pluviales des parties privatives

Les eaux des parcelles seront gérées sur celles-ci conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

B - EVACUATION DES EAUX USEES :

Conformément au PLU, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction

Une boîte de branchement des eaux usées sera positionnée au droit de chaque lot et sera raccordé au réseau existant sur la RD n°219 ; les acquéreurs seront tenus de diriger leurs effluents (eaux vannes, eaux ménagères) vers la boîte de branchement mis à leur disposition. L'emploi de fosses septiques est formellement interdit.

Le raccordement de la construction se fera au niveau de la sortie amont de la boîte de branchement. Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place.

C - EAU POTABLE :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété sur la partie privative. La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

D - ELECTRICITE :

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret agréé par ENEDIS raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété.

Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

E – TELEPHONE :

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté en souterrain à leurs frais par les services de l'opérateur choisi.

F - ECLAIRAGE:

Il n'est pas prévu de réseau d'éclairage dans l'opération.

G - GAZ:

Il n'est pas prévu de desservir le lotissement en Gaz.

ARTICLE V/3 - SERVITUDES

a) Servitude de passage public

Sans objet

b) Servitude liée à la proximité de diverses activités ou équipements

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles ou professionnelles situées ou pouvant être créées à proximité.

c) Servitude passage de réseaux

Sans objet

CHAPITRE VI

PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

APPLICATION DU REGLEMENT

ARTICLE VI/1

Il ne sera pas créé d'Association Syndicale libre.

Les espaces communs de l'opération seront gérées par une indivision à créer (cf. Plan de composition) avec les acquéreurs des lots.

ARTICLE VI/2

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile et notamment les cotes des différents niveaux permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain, ainsi que la localisation des emplacements de stationnement, les clôtures (types et hauteurs), le système d'infiltration des eaux pluviales et les plantations.

ARTICLE VI/3

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

ARTICLE VI/4

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, d'un lot du lotissement.

ARTICLE VI/5

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal délivrant le permis d'aménager sera soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE VI/6

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 de l'arrêté du présent permis d'aménager, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables sauf si la majorité des colotis s'y opposent dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.