



Demande de Permis d'Aménager

Dossier n° 201205

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA 10

Maître d'Ouvrage



Allée de Cindais
 ZA La Porte de
 la Suisse Normande
 14320 Saint André sur Orne

Bureau d'études VRD / Géomètre-Expert



Cabinet Patrick LALLOUET & associés
 Géomètres-Experts
 542 Avenue des Dignes - Parc Normandika
 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
 patrick.lalouet@lalouet-geometre-expert.fr

Architecte Urbaniste



Johanna DURIEC
 ARCHITECTE DPLG - URBANISTE
 AMENAGEMENT-PROGRAMMATION-CONSTRUCTION
 68 rue Captain Arthur GARDNER
 14880 HERMANVILLE SUR MER
 06 16 03 32 75_email : johanna.duriec@gmail.com
 N°Ordre National : 076262

Ind.	Observations	Aut. / Date
1.	Création de la demande de PA	LO – 06/ 07/ 21

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I

DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE I/1 : Dénomination, Décomposition des lots

Le terrain, objet du présent dossier du **lotissement de 14 lots**, est situé sur la commune de **GONNEVILLE EN AUGE** et est cadastré **section AA n° 65p** pour une superficie de **11 519 m²** environ.

Le présent lotissement, comprend 14 lots numérotés de 1 à 14, réalisés en une seule tranche, dont les dimensions, formes, superficies approximatives, sont définies sur le plan « Plan de composition d'ensemble » ci-annexé. Les permis de construire respectant les dispositions du 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 et division de lots

La réunion de lots est interdite.

La division de lots est interdite.

ARTICLE I/3 : Destination des lots

Le lotissement est classé en zone **1AU** au PLU

L'opération poursuivie a pour objet la création d'un lotissement de 14 parcelles destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation principalement, à raison d'un logement maximum par lot.

Toute demande d'installation d'activité professionnelle sera soumise à l'approbation de l'aménageur ou de l'ASL, sans remettre en cause la destination de logement d'habitation principale de la parcelle afin de respecter la densité d'habitation de l'opération.

CHAPITRE II

EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de GONNEVILLE EN AUGÉ.

ARTICLE II/1

Le plan Règlement graphique indique les zones de construction des bâtiments principaux et de leurs annexes à respecter.

En l'absence d'indication, les constructions sont implantées à une distance :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec :

- un retrait minimum de 3.00 m par rapport à l'alignement des espaces publics

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au PLU et au plan Règlement graphique, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3m.

Toutefois, pour le lot n°3, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3.50m
- En cas de projet architectural commun à deux unités foncières

Le nu de la façade des constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieur à 3.50m, s'implantera en limite séparative ou avec un recul de 0.50 mètre.

Se référer au plan Règlement graphique du dossier de Permis d'aménager pour connaître la règle s'appliquant pour chaque parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

non règlementé au PLU

ARTICLE II/2 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé au PLU :

Dossier N° 201205	Lotissement de 14 lots à Gonneville en Auge	Juillet 2021
	Règlement du lotissement	Page 3 sur 12

ARTICLE II/3 : Surface de plancher

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

Lots	Surface des lots	Surface maximale de plancher autorisée
Lot n° 1	553 m ²	300 m ²
Lot n° 2	528 m ²	300 m ²
Lot n° 3	548 m ²	300 m ²
Lot n° 4	702 m ²	300 m ²
Lot n° 5	716 m ²	300 m ²
Lot n° 6	704 m ²	300 m ²
Lot n° 7	669 m ²	300 m ²
Lot n° 8	637 m ²	300 m ²
Lot n° 9	818 m ²	300 m ²
Lot n° 10	621 m ²	300 m ²
Lot n° 11	669 m ²	300 m ²
Lot n° 12	760 m ²	300 m ²
Lot n° 13	665 m ²	300 m ²
Lot n° 14	659 m ²	300 m ²

Soit pour 14 lots, une **surface de plancher totale de 4 200 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 :

se référer au règlement du PLU :

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

11.2 Constructions nouvelles et extensions

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements sera à privilégier (exemple : toiture végétalisée ou membrane éco-énergétique).

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Conformément à l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dossier N° 201205	Lotissement de 14 lots à Gonneville en Auge	Juillet 2021
	Règlement du lotissement	Page 5 sur 12

ARTICLE III/2 : Hauteur des constructions **se référer au règlement du PLU :**

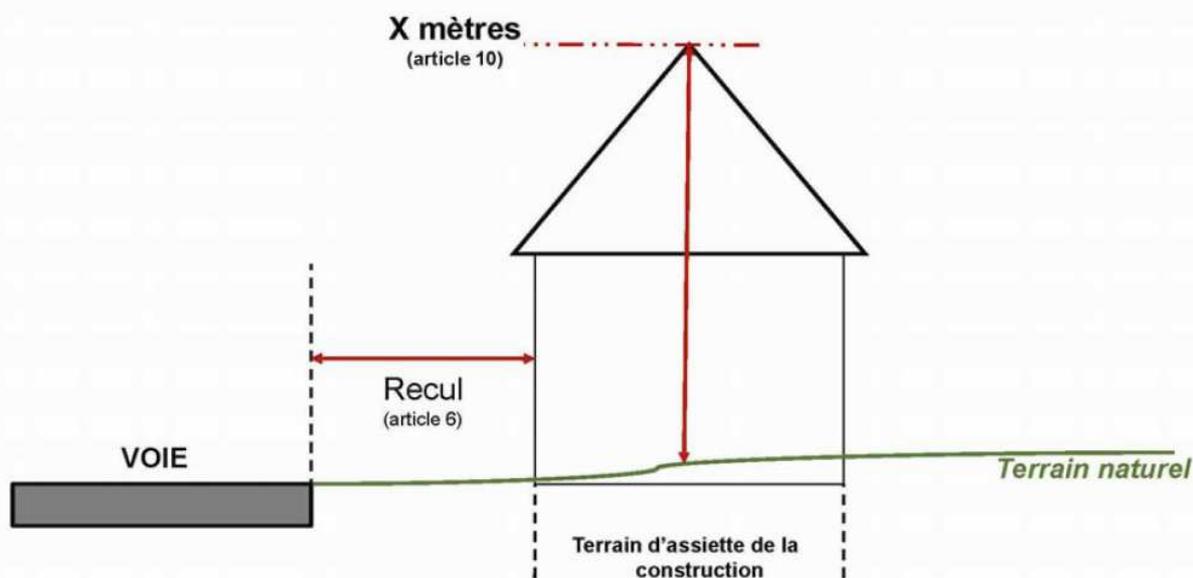
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre,...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtiage.

ARTICLE III/3 : Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE III/4 : Annexes

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

Le nu de la façade des constructions annexes, dont la hauteur hors tout est inférieure à 3.50 m, s'implantera sur la limite ou avec un recul minimal de 0.50m.

CHAPITRE IV

CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS

ARTICLE IV/1 – CLOTURES

Sur le long des espaces communs ou emprises publiques, les clôtures sont obligatoires et devront être implantées en limite de propriété et obligatoirement constituées de doubles lisses de rondin en bois, éventuellement doublées d'un grillage sombre. La hauteur de la clôture devra être de 1.20 m hors sol.

La clôture en double lisse de rondin bois devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- Pin traité autoclave Classe 4
- Diamètre appui : 14 cm
- Diamètre lisses horizontales : 8 cm, placées respectivement à 50cm et 1m du sol

Elles seront obligatoirement doublées d'une haie composées d'essences locales, plantée à 0.50m de la limite de propriété ou renforcée si elle existe déjà suivant les mêmes essences que celles en place.



En limite séparative : les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies bocagères, composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre d'une hauteur maximum de 2.00m.

> Permis de construire :

Le projet de clôture sera intégré dans la demande de permis de construire. La localisation des emplacements de stationnement non clos y sera obligatoirement précisée.

Les clôtures à l'alignement des voies et des passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, seront décrits dans la demande de permis de construire. Leur réalisation fait partie du projet de construction et conditionne l'obtention du certificat de conformité.

La réalisation des murets, clôtures, la pose des bordurettes ainsi que la réalisation des seuils des portails ou portillons devront intervenir obligatoirement avant l'exécution de la deuxième phase des travaux d'aménagement de voirie effectué par le lotisseur. Les murets, plaques, bordurettes et seuils de portails ou portillons devront être réalisés ou mis en place en prenant en compte l'altitude de la voie définitive de façon à ce qu'en aucun cas ils ne se situent en-dessous des niveaux des voies, trottoirs et espaces publics ou collectifs après réalisation des travaux de finition.

Dossier N° 201205	Lotissement de 14 lots à Gonneville en Auge	Juillet 2021
	Règlement du lotissement	Page 7 sur 12

ARTICLE IV/2 – PLANTATIONS :

se référer au règlement du PLU.

Sur les parcelles privées, la surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière.

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre par tranche entamée de 400 m² de terrain.

Pour la réalisation des haies et plantations, se référer à l'annexe 1 du PLU: Liste non exhaustive des Essences Végétales.

Rappel pour prise en compte :

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

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; 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 privées.

Sur la base des études de sols fournies par le lotisseur, chaque acquéreur aura à sa charge les études complémentaires demandées par le constructeur et nécessaires à la définition des principes de construction.

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 et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres et des candélabres en domaine public ainsi que 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'Oeuvre 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.

Les propriétaires devront tenir compte du positionnement des branchements particuliers du lot, des noues, des plantations et des candélabres en domaine commun.

Il appartient à l'acquéreur de s'assurer des positionnements définitifs des branchements particuliers du lot, arbres et candélabres, 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 (conformément au plan PA.10) 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 6 m par rapport à l'alignement.

Ces places de stationnement ne devront pas être clôturées et seront traitées de façon définitive par les acquéreurs par un revêtement de type enrobé, pavage, béton désactivé, à l'exclusion des revêtements de type bi-couche gravillonné, stabilisé ou tout-venant.

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 privatives 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.

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. Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront également à leur charge.

A - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES :

En raison de risques de remontée de nappes entre 1 et 2.50 m de profondeur (source : DREAL - Etat des connaissances - Février 2014), les ouvrages enterrés ne devront pas dépassés la profondeur de 1.00m.

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera réalisée par la création par les acquéreurs des lots d'un dispositif de rétention et d'infiltration, type noue et/ou tranchée drainante infiltrante, conformément aux dispositions de la réglementation.

La réalisation de dispositifs de stockage et de réutilisation des eaux pluviales et leurs ouvrages annexes seront à la charge des acquéreurs des lots.

Les eaux pluviales des surfaces ou recueillies par les toitures ne devront en aucun cas être évacuées dans le réseau eaux usées ou au fil d'eau des voies.

Les coupes d'exécution, le détail de la mise en œuvre du dispositif de rétention et la note de calcul hydraulique devront figurer dans le permis de construire.

Chaque ouvrage pourra faire l'objet d'une vérification de conformité par les services techniques de la Commune, tranchée ouverte.

B - EVACUATION DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Le raccordement se fera au niveau de la sortie amont de la boîte de branchement, 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 eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le trottoir.

Pour les parcelles en contrebas du réseau l'acquéreur devra prévoir un dispositif de relèvement.

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 posé 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.

Dossier N° 201205	Lotissement de 14 lots à Gonneville en Auge	Juillet 2021
	Règlement du lotissement	Page 10 sur 12

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 - GAZ:

Il n'est pas prévu de réseau gaz dans le cadre des travaux du lotissement.

Si les acquéreurs souhaitent s'équiper d'une citerne de gaz, cet équipement devra être enterré, les équipements type coffret posés en limite de propriété devront tenir compte de l'altimétrie des trottoirs et espaces vert des espaces communs.

ARTICLE V/3 - SERVITUDES

a) Servitude de passage public

Les espaces libres ou espaces communs (*voirie, espaces verts*) sont grevés d'une servitude de passage public.

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

Les servitudes concernées, si elles existent, sont localisées de façon indicative sur le plan Voirie – Assainissements - Espace verts, plan Réseaux souples et/ou Plan de règlement graphique.

d) Servitude - réserves sur équipements 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 et aux divers réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

CHAPITRE VI

PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

APPLICATION DU REGLEMENT

ARTICLE VI/1

Il sera créé une Association Syndicale libre. Toutefois, le lotisseur se réserve la possibilité de passer une convention avec la Commune, relative au transfert de la totalité des équipements et espaces communs dans le domaine public communal, une fois les travaux achevés.

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.