

Décembre 2018

FRANCELOT
86, bvd Dunois
14000 CAEN
tél : 02 31 27 85 00

Aménageur national

francelot

PARTELIOS
2, rue Martin Luther King
14280 Saint-Contest
tél : 02.31.06.91.00

Partélios
Groupe
Créateur d'habitat



atelier PAGE
3 impasse jardin Mathieu
14330 Le Breuil en Bessin
tel 06 10 83 07 22
page.atelier@gmail.com

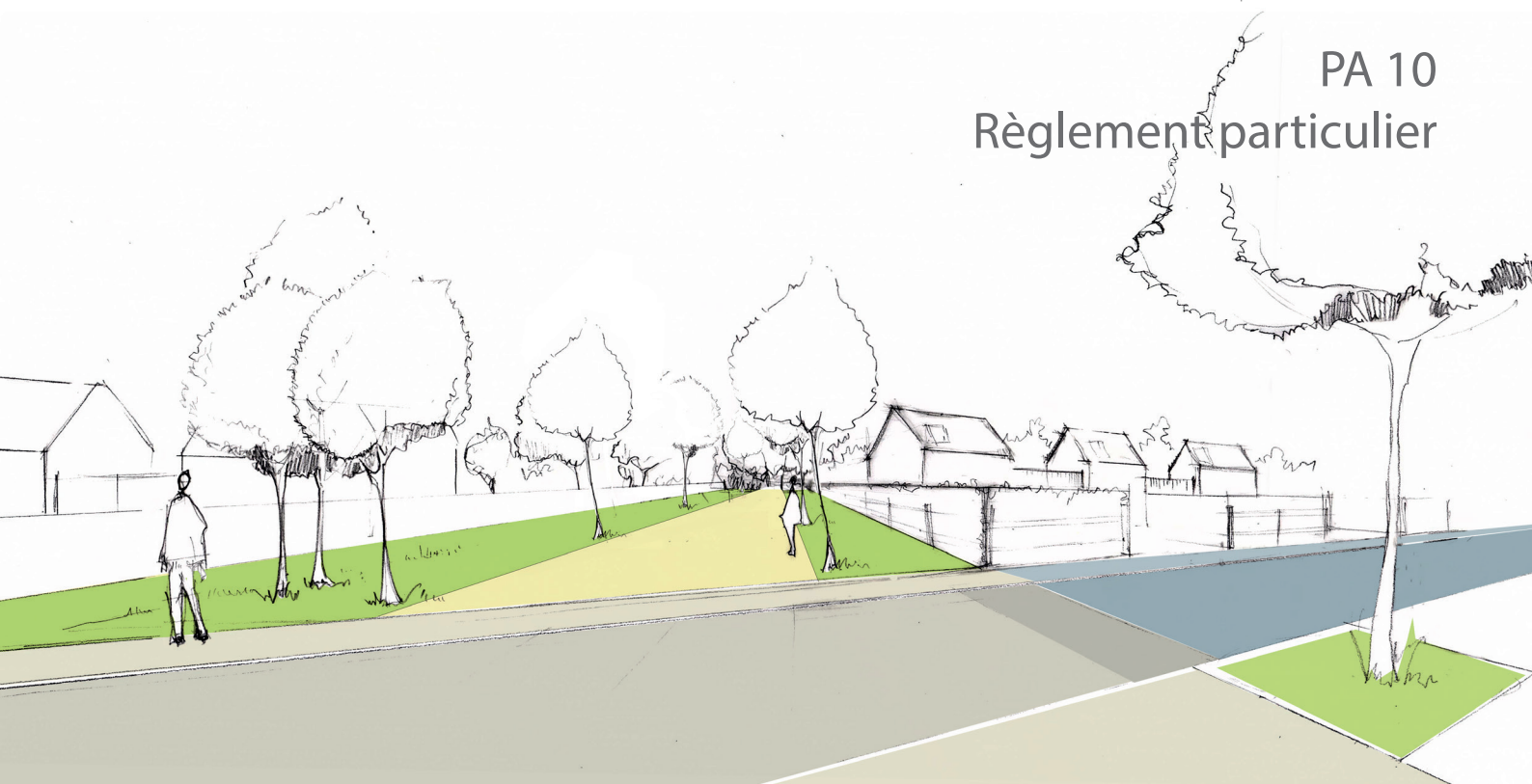


ARTEA architectes
42 Rue des Cordes,
14000 Caen
tél: 02 31 43 91 92
accueil@artea-architecture.fr



Tecam
37, rue des Compagnons
14 000 CAEN
tel 02 31 53 39 10
n.perche@tecam.fr

PA 10 Règlement particulier



Le clos du colombier

- Art.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Art.2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Art.3 : Accès et voirie
- Art.4 : Desserte par les réseaux
- Art.5 : Caractéristiques des terrains
- Art.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises communes
- Art.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Art.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Art.9 : Emprise au sol des constructions
- Art.10 : Hauteur des constructions
- Art.11 : Aspect extérieur
- Art.12 : Stationnement
- Art.13 : Espaces libres et plantations
- Art.14 : Répartition de la surface de plancher maximale par lot
- Servitudes diverses

Objet et champ d'application du règlement

Ce règlement, accompagné du document graphique PA4, relatif au projet d'aménagement du site « le clos du Colombier » Commune de Colleville-Montgomery (14), complète les règles d'urbanisme et de servitudes existantes sur la commune. 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.

Rappel de l'art. R111-21 code de l'urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.»

Il conviendra de se reporter aux dispositions réglementaires du PLU de Colleville-Montgomery, et notamment au plan de zonage, ainsi qu'aux définitions et dispositions communes figurant au règlement écrit des zones 1AU et 1AUB du PLU. Les lots issus de l'opération «le clos du Colombier» sont de deux types :

- Des lots libres de tout constructeur numérotés de 1 à 46
- 7 Macrolots seront créés destinés à recevoir des logements intermédiaires et collectifs, sous forme de maisons accolées. La subdivision des macrolots destinés aux logements intermédiaires sera comprise entre 58 et 61 logements maximum, défini par le projet architectural sur l'ensemble de 6 macrolots (n°1, 2, 3, 5, en partie le 6, 7).
- Le macrolot 4 est entièrement dédié au collectif.
- Le macrolot 6 accueille du logement collectif et intermédiaire
- Les macrolots n°4 et 6 accueilleront les 20 % de logements dédiés au social

Préalablement à l'élaboration de leur projet de construction, les acquéreurs pourront prendre conseil auprès du CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) du Calvados, ou consulter les plaquettes d'information et de sensibilisation du CAUE (téléchargeables sur le site internet du CAUE 14) relatives notamment aux projets de construction, à l'implantation de la maison sur son terrain, ou aux clôtures.

Découpage et affectation des lots

Le nouveau quartier «Le clos du Colombier» se compose de 117 logements, à vocation principale résidentielle.

Le caractère mixte du lotissement n'exclut cependant pas les différentes fonctions urbaines compatibles avec l'habitat, et qui en sont le complément naturel.

Le regroupement de lots est autorisé.

En cas de regroupement de lots, les nouvelles constructions devront respecter les règles et servitudes des lots ainsi regroupés, l'ensemble des dispositions d'urbanisme étant alors applicable à l'échelle de l'ensemble des lots ainsi regroupés et non plus à l'échelle de chaque lot avant regroupement. En particulier, les lots regroupés bénéficieront de la totalité des surfaces de plancher affectées à chacun des lots avant regroupement, et les zones constructibles se rejoindront jusqu'aux limites séparatives communes des lots entre eux regroupés.

Les lots libres numérotés de 1 à 7, seront partiellement inconstructibles : une zone non aedificandi de 10 m depuis la limite Nord des parcelles, en raison du cône de vue à préserver vers l'église, pour la parcelle 8 la zone non aedificandi sera de 6.70 m.

Aménagement

Le programme des travaux et les plans de travaux (pièces PA8) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux en attente en limite de propriété.

Art.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 3 – Accès et Voirie

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

L'emplacement des accès privatifs sera défini conformément aux indications figurant au plan de composition. Les propriétaires ne pourront pas ouvrir d'accès automobiles aux lots ou d'espaces privatifs de stationnement au droit de l'emplacement nécessaire pour les candélabres.

Les accès privatifs et emplacements de stationnement privatif seront aménagés sans qu'il soit porté préjudice aux branchements particuliers du lot, aux végétaux et arbres, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces publiques.

Art. 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de ce projet (les modalités de raccordement sont précisées dans les plans et programme des travaux, joints au présent dossier).

En cas d'obstruction des branchements ou autres éléments de réseaux privatifs, il reviendra au constructeur de procéder au débouchage nécessaire.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées privatives seront infiltrées sur les parcelles au moyen de dispositifs adaptés (noues, tranchées d'infiltration, drains...), conformes à la réglementation, réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne.

Les conditions de récupération des eaux de pluie et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont définies par arrêté du 21 août 2008.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées se fera au droit du lot à partir de la boîte de branchement posée par l'aménageur. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

Eau potable

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisés au droit de leur lot en se conformant aux directives des services gestionnaires.

Electricité, téléphone et communications numériques

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains réalisés à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots se fera obligatoirement en souterrain.

Toute modification de la situation des branchements à la demande des futurs propriétaires sera exécutée sous réserve des accords des concessionnaires aux frais exclusifs des propriétaires concernés.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers propres aux gestionnaires de réseaux. Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères et des déchets assimilés s'effectue en porte à porte suivant les modalités définies par la CDC Caen la mer. Les propriétaires ou locataires des lots 1 et 8 devront approcher les bacs à proximité de la voie partagée.

Art. 5 - Caractéristiques des terrains

Les cotes et superficies portées aux documents graphiques du dossier de permis d'aménager sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots par un géomètre-expert.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises communes

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Il conviendra de prendre en compte l'emplacement des branchements et réseaux après travaux de viabilisation (et notamment les candélabres prévus en 2^{ème} phase) qui devra être vérifié lors de l'élaboration des permis de construire par les futurs constructeurs, chacun en ce qui les concerne.

Art. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne les constructions en limites séparatives latérales, tout débord de toiture est interdit à l'aplomb de la limite séparative.

Art. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 9 – Emprise au sol des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 10 – Hauteur des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Les sous-sols sont interdits.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol. La cote d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie en tenant compte des cotes du projet définitif de la voirie, et de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

Art. 11- Esthétique générale, matériaux et volumes

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Installations annexes :

En cas d'utilisation de système aérothermique, celui-ci sera disposé de manière à être le plus discret possible depuis l'espace public.

Il est recommandé aux acquéreurs et occupants de se munir d'un équipement destiné au compostage, de conception aisément recyclable, type bois.

Prise en compte de la Réglementation Thermique 2012 :

La RT 2012 soumet la conception du bâti à une implantation bioclimatique. L'emplacement et l'orientation de la construction, l'agencement des pièces et des ouvertures, etc., seront étudiés afin de tirer profit des ressources naturelles (lumière, chaleur solaire, ...), de protéger les constructions des aléas climatiques (vents dominants notamment). Les critères (non exhaustifs) pourront être les suivants :

- pièces à vivre et principales surfaces vitrées orientées vers le Sud, afin de récupérer les apports solaires en hiver, protections solaires permettant de réguler ces apports en été - aménagement d'espaces tampons au Nord (garage, buanderie, couloir, etc.) afin de réduire l'impact du froid, de contribuer aux économies d'énergies et au confort des occupants.
- compacité du bâti

Clôtures :

Les types de clôtures, portail et piliers éventuels seront stipulés dans la demande de permis de construire.

Clôtures en limite de voie, espace commun ou public

Les clôtures sur la rue intégreront les coffrets techniques (électricité...).

Les clôtures seront constituées d'une haie champêtre ou/et fleurie plantée à 0.50 m de la limite de propriété (côté intérieur), composée d'essences variées, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Cette haie pourra être doublée côté intérieur d'un dispositif type grillage, de teinte en harmonie avec la végétation, avec poteaux de matériau type bois ou métalliques (haut. max 1.70 m).

Les haies seront soigneusement entretenues et tiennent compte des prescriptions de l'article 13 de ce règlement.

Clôtures en limite séparative

En limite séparative de parcelles, les nouvelles clôtures édifiées par les acquéreurs seront constituées soit d'un dispositif à claire-voie s'intégrant harmonieusement dans la végétation et doublé d'une haie champêtre ou/et fleurie d'essences variées, plantée à 0.50 m de celui-ci, soit d'une clôture entièrement végétale type osier ou autres végétaux vivants plantés et tressés.

Dans tous les cas, la conception des clôtures devra permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille.

Les acquéreurs et occupants devront entretenir les clôtures effectuées par le lotisseur si tel en était le cas.

Les revêtements des façades pourront être lissés ou grattés.

Art. 12 – Stationnement

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Dans le cas d'une activité professionnelle, la superficie nécessaire au stationnement lié à l'activité sera prévue sur le lot. Par ailleurs, seront prises toutes dispositions nécessaires pour rendre compatibles l'activité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.

Art. 13 – Espaces libres et plantations

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Les haies de clôtures seront composées d'arbustes d'essences locales diversifiées, choisies parmi la liste des plantes ligneuses locales. Par exemple les essences pourront être choisies parmi celles proposées ci-dessous (liste non exhaustive) : amélanchier commun, coudrier, églantier, genêt à balais, lilas vulgaire (hors essences ornementales), nerprun purgatif, fusain d'Europe, charme, cornouiller, troène vulgaire, prunellier, ... à l'exclusion des thuyas et autres conifères, ainsi que des lauriers Palme.

Rappel de l'article 671 du code civil (1^{er} alinéa) : «Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.»

Art. 14 - Répartition de la surface de plancher maximale par lot

La surface de plancher maximale totale affectée à l'ensemble des lots libre sera de 8280 m².

La surface de plancher maximale affectée à chaque lot sera de 180 m².

La surface de plancher maximale totale affectée à l'ensemble des macrolots sera de 8160 m².

La surface de plancher maximale totale affectée au macro lot 1 sera de 2160 m².

La surface de plancher maximale totale affectée au macro lot 2 sera de 1200 m².

La surface de plancher maximale totale affectée au macro lot 3 sera de 240 m².

La surface de plancher maximale totale affectée au macro lot 4 sera de 700 m².

La surface de plancher maximale totale affectée au macro lot 5 sera de 360 m².

La surface de plancher maximale totale affectée au macro lot 6 sera de 1200 m².

La surface de plancher maximale totale affectée au macro lot 7 sera de 2300 m².

Servitudes diverses

1. Servitude de jonction de voirie et raccordement de réseaux

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de la nécessité d'urbanisation future ou de l'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs et ouverts à la circulation publique.

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui le substituerait, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de tout aménagement ou de construction existants ou futurs sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté de permis d'aménager et dans les documents annexes.

2. Servitude de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ERDF, si nécessaire à la distribution générale d'énergie électrique du lotissement.

3. Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public. Ceci s'applique tant aux usagers de l'opération qu'aux usagers extérieurs au lotissement.

