

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
MOULINS EN BESSIN 14740
COULOMBS

Lotissement de 4 lots



RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maître d'ouvrage :

M2C PROMOTION
34 Grande Rue
14123 FLEURY-SUR-ORNE
☎ 02 31 38 94 94
✉ contact@foncim.fr

Géomètre :

Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre Expert DPLG
1 rue François COULET
BP 47407 - 14404 BAYEUX CEDEX
☎ 02 31 51 24 24
✉ cabinet.cavoit@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

Pour le lotissement, il est fait application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme lequel stipule :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section"

CHAPITRE I - DÉFINITION DU LOTISSEMENT.

I.1. Le présent lotissement comporte 4 lots destinés à la construction de pavillons individuels d'habitation. Ce lotissement est entrepris par la société M2C Promotion

I.2. Une seule unité d'habitation sera admise par lots.

CHAPITRE II - ÉDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS.

II.1. Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions de la zone Ub du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable dans la commune au moment de la délivrance du permis d'aménager, ainsi qu'aux règles particulières définies dans le présent règlement.

II.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Par application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les constructions seront implantées dans la zone constructible indiquée sur le PA 4.

II.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2, minimum 3 mètres).

II.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

II.5. Ces règles sont complétées ou précisées par les indications portées au plan de composition et de servitude annexé.

CHAPITRE III - ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.

III.1. Esthétique générale

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

De même, les projets pourront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

III.2. Transformations et extensions

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants.

La fermeture de loggias, terrasse, balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

III.3. Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Le portail devra être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublées de haies vives.

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois.

III.4. Toitures :

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article III.6. du présent règlement.

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

III.5. Façades

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

III.6. Hauteur des constructions :

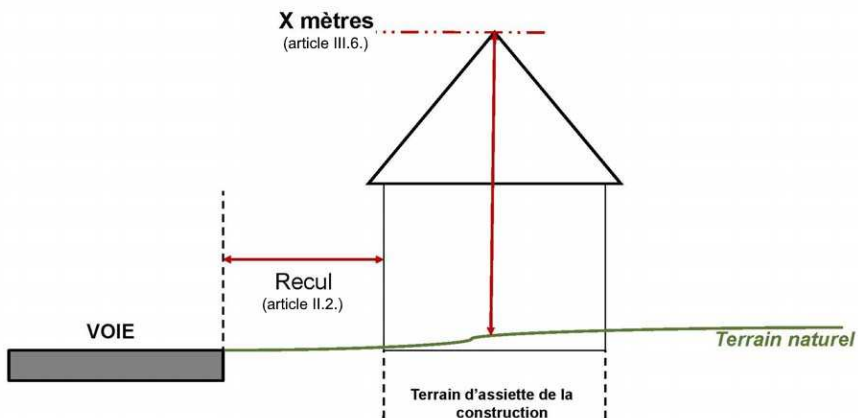
1 - Mode de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

En cas de terrain plat :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) 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.

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

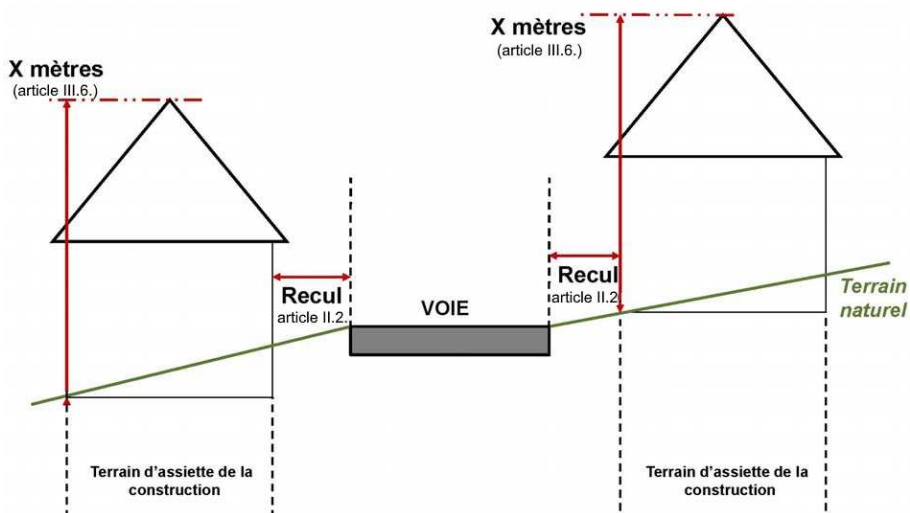


X = nombre de mètres fixé dans le règlement

En cas de terrain en pente :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



2 - Hauteur des constructions :

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra avoir la même

hauteur qu'avant le sinistre.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

III.7. Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

III.8. Répartition de la densité de la construction

La Surface De Plancher sur l'ensemble immobilier a été arrêtée à 860 m².

Elle est répartie entre les lots comme suit :

215 m² par lot.

CHAPITRE IV - SERVITUDES DIVERSES

IV.1. Places de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement (pouvant correspondre à un accès privé) par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques par chacun des acquéreurs sur son propre fonds qui comportera au minimum deux places. Afin d'éviter le stationnement sur la chaussée, il sera réalisé deux places de stationnement non closes en limite de l'alignement de la voie.

IV.2. Chacun des acquéreurs devra obligatoirement raccorder sa construction aux amorces des branchements établies par le lotisseur.

IV.3. Eaux Pluviales

Chaque lot devra recueillir sur son terrain, les eaux pluviales en provenance des toitures, terrasses, cours, jardins etc.... :

- Soit les récupérer dans une citerne enterrée pour réutilisation ultérieure,
- Et / ou réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

IV.4. Eaux Usées

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

CHAPITRE V – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

V.1. Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives après bornage réalisé par un Géomètre-Expert.

V.2. Toute modification à ces limites devra faire l'objet d'un plan modificatif autorisé par arrêté préfectoral sauf lorsqu'elle consiste à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu (art. R 442-21 du code de l'urbanisme). Il en sera de même pour toute modification des règles prévues au plan de composition et des servitudes.

V.3. La réunion de deux parcelles destinées à l'implantation d'une seule construction n'est pas soumise aux obligations prévues à l'article V.2 précédent.

V.4. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlement du permis de construire.

V.5. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable.

V.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 du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu conformément à l'article L.442-9 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 oppose dans les conditions fixées par l'article L 442-10 et que l'autorité compétente a décidé le maintien des règles conformément aux dispositions de l'article R 442-23-1°.

Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables et, en particulier, le cahier des charges, s'il existe.

Fait à Bayeux, le 11 juin 2020

Philippe CAVOIT, Géomètre-Expert