

PA 10 : Règlement de lotissement

CALVADOS

Commune de PORT EN BESSIN-HUPPAIN

Lotissement « Le Littoral » de 13 lots
Route de Grandcamp



Table des matières

CHAPITRE I - DEFINITION DU LOTISSEMENT.....	2
CHAPITRE II - EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS.....	2
CHAPITRE III – EMPRISE AU SOL TOTALE DE CHAQUE LOT.....	2
CHAPITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	2
CHAPITRE V - CLOTURES.....	3
CHAPITRE VI – ACCES ET STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	3
CHAPITRE VII – PLANTATIONS.....	3
CHAPITRE VIII - SERVITUDES DIVERSES.....	3
CHAPITRE IX – DISPOSITIONS GENERALES.....	3

MAÎTRE D'OEUVRE



Cabinet Philippe CAVOIT
Géomètre-Expert-Ingénierie VRD
Parc Ouest,
1 rue François Coulet
14400 BAYEUX
02.31.51.24.24
contact@cabinetcavoit.fr

MAÎTRE D'OUVRAGE



PARTÉLIOS HABITAT
2 rue Martin Luther King
14280 SAINT CONTEST
02.31.06.91.00

ARCHITECTE



Atelier VOISIN
Architecte et environnement
9 rue Franche
14400 BAYEUX
02.31.10.17.71
contact@ateliervoisin.fr

VERSION : 26 Juillet 2021

PA 10

Règlement de lotissement

CHAPITRE I - DEFINITION DU LOTISSEMENT

I.1. Le présent lotissement comporte 13 lots maximum destinés à la construction de maisons d'habitation. Ce lotissement est entrepris par la société PARTELIOS HABITAT. Le projet se trouve en zone UGc du P.L.U.I., et a:

Une emprise totale de 8 806 m² environ divisée en 13 lots pour une superficie privative totale de 6 230m² environ

Une superficie destinée à l'utilisation collective de 2576 m² environ comprenant, en outre, une voirie partagée de 5,50 mètres de large en double sens pour l'accès et la desserte principale vers le nord et deux voies en impasse de 5,00m de largeur desservant respectivement quatre et cinq lots. La partie collective comprend également des espaces plantés dédiés au système de gestion et de récupération des eaux pluviales ainsi que des circulations piétonnes,

I.2. La surface de plancher maximale envisagée est de 3 250 m² répartie par lot de la manière suivante :

LOT	Surface de plancher maximale
1	250 m ²
2	250 m ²
3	250 m ²
4	250 m ²
5	250 m ²
6	250 m ²
7	250 m ²
8	250 m ²
9	250 m ²
10	250 m ²
11	250 m ²
12	250 m ²
13	250 m ²
TOTAL	3 250 m ²

CHAPITRE II - EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS.

II.1. Les constructions futures seront édifiées conformément aux dispositions du Plan local d'Urbanisme Intercommunale de Bayeux Intercom, ainsi qu'aux règles particulières définies dans le présent règlement et au plan de composition et de servitudes qui définit un secteur constructible pour chaque lot, des orientations de constructions, des accès aux lots, ...

Cinq types de règles sont définis pour la présente opération d'aménagement :

- Type 1 : Les constructions sont implantées soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 4m, soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faîtage.
- Type 2 : Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m sauf pour les garage dont la porte ouvre sur la voie : la construction sera implantée avec un recul au moins égal à 5m.
- Type 3 : Les constructions sont implantées soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 4m, soit à une distance au moins égale à 2m, si leur hauteur dans une bande de 4m comptée par rapport à la limite n'excède pas 4m à l'égout ou à l'acrotère et 5m au faîtage.
- Type 4 : Les constructions seront implantées à une distance de l'axe des chemins pédestres ou cyclables au moins égale à 2m.
- Type 5 : Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 4m.

La zone constructible définie pour chaque lot sera la résultante de l'application de tout ou partie de chacune de ses règles à chaque limite du lot selon les indications portées sur le plan.

Il est donc indispensable de se référer au plan de composition et de servitudes (pièce graphique PA4) pour apprécier la globalité des règles applicables à chaque lot.

II.2. Orientation des constructions :

L'implantation des constructions sera choisie de manière à optimiser l'orientation bioclimatique.

II.3. Hauteur des constructions :

Se reporter au règlement du P.L.U.I.

CHAPITRE III – EMPRISE AU SOL TOTALE DE CHAQUE LOT.

Se reporter au règlement du P.L.U.I.

CHAPITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

IV.1. Dispositions générales (Pour plus de détails, se reporter au règlement du P.L.U.I. et à l'OAP Thématique : Orientation Paysagères n°5)

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction, de son usage ou de sa destination, devra, pour son expression architecturale et ses aménagements extérieurs, s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou rural environnant.

Façades

Se reporter au règlement du P.L.U.I.

Toitures

Se reporter au règlement du P.L.U.I.

Huisseries et menuiseries extérieures

Se reporter au règlement du P.L.U.I.

IV.2. Disposition particulière : Sous-sol

Les sous-sols sont interdits.

IV.3. Constructions nouvelles

Se reporter au règlement du P.L.U.I.

IV.4. Disposition particulière : Bâtiments annexes

Se reporter au règlement du P.L.U.I.

CHAPITRE V - CLÔTURES

L'ensemble des clôtures est à la charge des nouveaux propriétaires et devra être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la date de démarrage des travaux de la construction.

La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 1,60m en limite d'espace ou emprise publics et 2m en limite séparative et aux limites Sud des lots 1, 2, 3 et 13.

V.1. En limite d'espace ou d'emprise publics, circulés ou non

Mise en place d'une clôture type poteau et grillage rigide treillis soudé de couleur grise avec mise en place d'une plaque de soubassement. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales implantées à l'intérieur de la propriété. Tout autre dispositif de clôture est interdit.

V.2. En limite séparative

Les clôtures seront constituées d'une clôture type poteau et grillage torsadé galvanisé ou plastifié de couleur sombre doublées de haies d'essences locales implantées à l'intérieur de la propriété.

Tout autre dispositif de clôture est interdit.

Il est interdit de planter arbres et arbustes sur l'emprise de la servitude des eaux pluviales en limite Est des lots 3, 4, 7 et 8.

CHAPITRE VI – ACCES ET STATIONNEMENT DES VEHICULES

VI.1. Emplacement des accès :

Les emplacements des accès aux lots sont figurés sur le plan de composition et de servitudes (pièce graphique PA4). Ils sont fixes.

VI.2. Stationnement des véhicules :

Deux places de stationnement non closes, de dimension minimales 5m*5m, sont imposées à l'entrée de chaque lot.

CHAPITRE VII – PLANTATIONS

Les choix paysagers permettront de recréer l'esprit des haies bocagères qui devront respecter les essences préconisées par le Conseil départemental du Calvados.

Haie vive d'essences locales

Escallonia Escallonia
Céanothe Céanothus
Arbousier Arbre aux fraises Arbutus unedo
Oranger du Mexique Choisya ternata
Seringat Philadelphus
Viorne boule neige Viburnum opulus
Chèvrefeuille d'hiver Lonicera purpusii
Arbres aux faisans Leycesteria formosa
Fusain d'Europe Euonymus europaeus
Potentille arbustive Potentilla fructiosa

Se conformer au règlement du P.L.U.I. quant aux espèces proscrites et en outre se conformer aux dispositions particulières suivantes :

Pour éviter toute diffusion d'espèces invasives, il sera proscrit le Robinier faux acacia, le cytise aubour, le séneçon en arbre, le buddleia ou arbre aux papillons et le rosier rugueux.

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites. La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

CHAPITRE VIII - SERVITUDES DIVERSES

VIII.1. Chacun des acquéreurs devra obligatoirement raccorder sa construction aux amorces de branchement établies par le lotisseur.

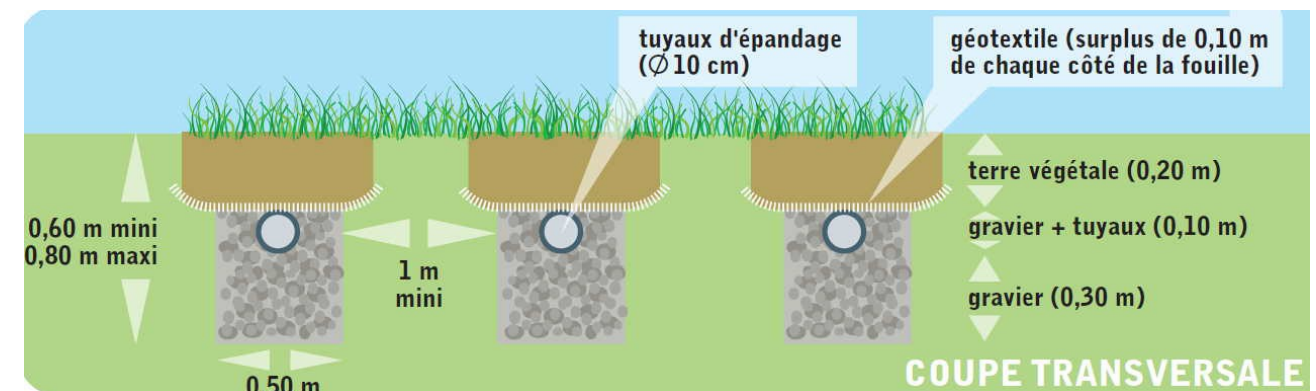
VIII.2. Eaux Pluviales

Chaque lot devra recueillir les Eaux Pluviales en provenance des toitures, terrasses, cours, jardins et :

- soit les récupérer dans une citerne enterrée pour réutilisation ultérieure avec gestion du trop plein à la parcelle par un système de tranchées de dispersion et d'infiltration à faible profondeur.

- soit les récupérer et les infiltrer par un système de tranchées de dispersion et d'infiltration à faible profondeur

Chaque lot devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle pour une pluie vicennale. Au delà, les eaux pourront ruisseler par débordement vers la voirie.



Coupe transversale de tranchées d'infiltration à faible profondeur

Les lots 3, 4, 7 et 8 seront grévés d'une servitude de passage de canalisation d'eaux pluviales correspondant au busage du fossé. Les lots concernés pourront raccorder uniquement la surverse de leur système de gestion des eaux pluviales. Les gouttières des lots voisins attenants seront reprises dans le busage. Il est interdit de planter arbres et arbustes sur l'emprise de cette servitude.

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS GENERALES

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

IX.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.

IX.3. La réunion de deux parcelles destinées à l'implantation d'une seule construction est interdite.

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

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

IX.6. Il est vivement conseillé d'édifier le seuil de niveau fini de la construction au-dessus de la cote du niveau fini de la voirie desservant le lot.

IX.7. 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.

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager d'un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme, conformément à l'article L442-11 du code de l'urbanisme.

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

Fait à Bayeux, le 26 juillet 2021