

Lotissement « Saint Aubin des Champs 3 »

RD N°139 – La Pillardière
Commune d'EVRECY (14)

Maître d'Ouvrage :
EDIFIDES

PA10-1 – REGLEMENT ECRIT

Permis d'aménager n°1

V3 – 20/12/2018
B3168

• EDIFIDES
12 Place de la République
14000 Caen
Tel. 02 31 27 89 89
contact@edifides.fr

• GEODIS
14 Avenue Voie au Coq
14760 Bretteville sur Odon
Tel. 02 31 75 85 00
caen@geodis-ge.com

• ZENOBIA
24 Rue Demoueux
14000 Caen
Tel. 09 50 72 47 15
atelier@zenobia.fr

• HEDO Architectes
136 Bd Maréchal Leclerc
14000 Caen
Tel. 02 31 93 34 84
hedo@hedoarchitectes.fr

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique dans le périmètre du lotissement d'habitat « Saint Aubin des Champs 3 ».

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement, située sur la commune d'EVRECY (14).

Le projet d'ensemble est composé de deux permis d'aménager (n°1 et N°2). Le permis d'aménager n°1 comprend les lots 1 à 68. Le permis d'aménager n°2 comprend les lots 69 à 120.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'EVRECY, à savoir le PLU approuvé le 10 Mars 2016 et modifié le 29 mars 2018.

Le règlement du lotissement est composé d'un règlement écrit (**PA10-1**), d'un règlement graphique (**PA10-2**) et du plan de composition (**PA4**). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du Plan Local d'Urbanisme (Zone 1AUr) en vigueur à la date de création du lotissement.

Il convient donc de se référer systématiquement, et simultanément, au présent règlement et au PLU en vigueur.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement d'habitat.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente, ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative du Permis d'Aménager autorisant le lotissement.

Les macrolots devront se référer au PLU uniquement.

ARTICLE 3 – CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à recevoir, en extension du bourg, une opération à dominante d'habitat.

Les lots sont numérotés de 1 à 68 dont :

- 58 lots destinés à la construction de maisons individuelles
- 9 macrolots destinés à la construction de logements groupés en accession à la propriété ou en logement locatif, social ou privé
- 1 macrolot destiné à la construction de logements collectifs sociaux

Les activités à caractère de services sont autorisées à condition d'être intégrées dans le volume de la construction d'habitation. Elles devront respecter le caractère résidentiel du secteur. Les pétitionnaires devront donc prendre toutes les mesures et dispositions garantissant ledit caractère résidentiel.

TITRE 2 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Se conformer au PLU et en complément :

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autre, destinés à la vente sont interdits.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se conformer au PLU.

ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se conformer au PLU et en complément :

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte de l'accès de leur parcelle indiqués au plan de composition (**PA4**) et au règlement graphique (**PA10-2**).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se conformer au PLU et en complément :

Les constructions seront obligatoirement raccordées, aux frais des acquéreurs, à tous les réseaux mis à leur disposition sur les parcelles par l'Aménageur, notamment eaux usées, électricité, télécom, gaz (le cas échéant),...

Les branchements d'électricité et de téléphone sont obligatoirement réalisés en souterrain sur les parcelles. Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires ou les collectivités sont également au frais des acquéreurs.

La localisation de l'ensemble des ouvrages et branchements est située, sur les plans du Permis d'Aménager et sur les plans en découlant, à titre indicatif.

Les contraintes techniques et de travaux de viabilisation pourront entraîner une localisation différente. La localisation définitive sera confirmée, à l'issue des travaux de viabilisation, par les plans des ouvrages exécutés.

ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions ou installations nécessitant l'évacuation des eaux usées.

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

Le raccordement se fera au niveau de la boîte de branchement située au droit de la parcelle sur le Domaine Public.

Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

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

Il est conseillé de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

Les eaux pluviales :

L'Aménageur réalise, dans les espaces verts ou le long des voies sur l'emprise du lotissement, les dispositifs de transfert, de stockage et d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositifs sont accessibles aux véhicules et matériels d'entretien depuis les voies et espaces publics.

Les acquéreurs réaliseront sur leur terrain, et à leur charge, les aménagements appropriés adaptés à la nature du terrain et suffisamment dimensionnés, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Ces dispositifs ou aménagements réalisés sur les terrains privés devront gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière elle-même.

Eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toutes les constructions ou installation nécessitant une alimentation en eau potable.

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur situé dans un citerneau implanté en limite de propriété sur le Domaine Privé.

La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

Electricité :

Les acquéreurs disposent d'un coffret raccordé au réseau. Ce coffret est aménagé de manière à permettre la lecture du comptage. Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction est à la charge de l'acquéreur.

Gaz :

La pose d'un réseau gaz est dépendante de l'accord formalisé par une convention qui serait éventuellement conclue et signée entre l'Aménageur et le gestionnaire exploitant le réseau. Les formalités et les coûts de raccordement seront à la charge de l'acquéreur.

Télécommunication :

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique ou à un autre réseau de type « fibre optique » doivent utiliser, dans chaque parcelle, les fourreaux prévus à cet effet à l'intérieur du regard « Téléphone », le branchement étant réalisé à leur frais.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

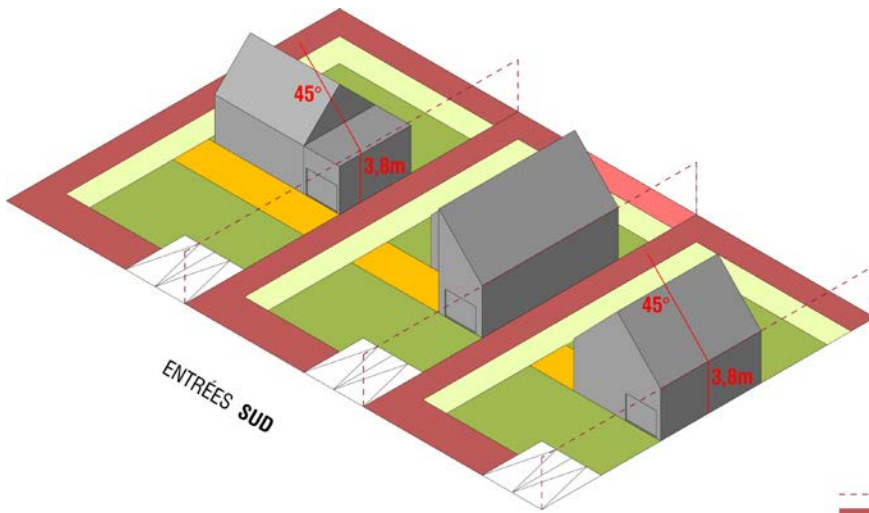
Se conformer au PLU.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Se conformer au PLU, en complément au plan de composition.

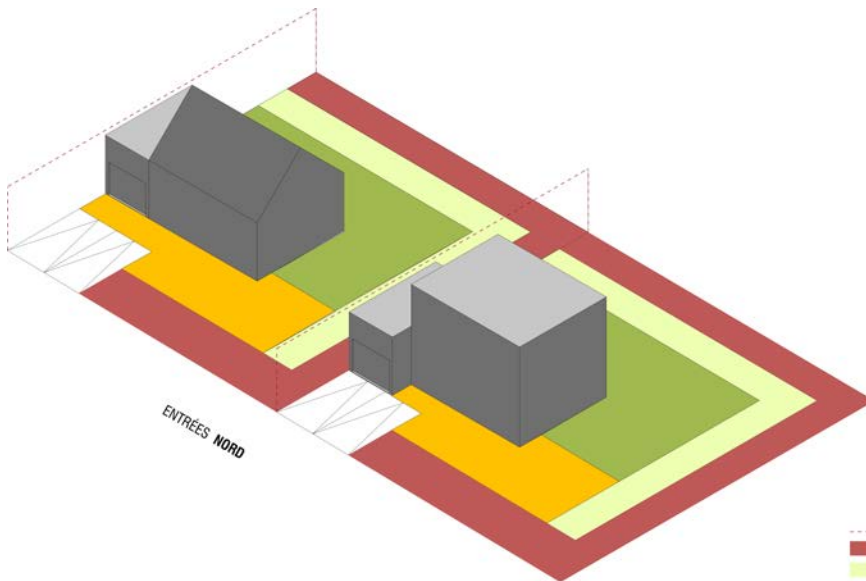
Les constructions seront implantées conformément au PLU et en complément, dans le respect du plan de composition (PA4) et du règlement graphique (PA10-2) ; ainsi que les principes prescrits ci-dessous. A noter que les garages seront, dans la mesure du possible, dans l'alignement des aires de stationnement.

- Entrées au sud



- Ligne d'accroche en limite séparative
- Zone de retrait non constructible
- Zone constructible sans baies possible
- Zone d'accroche 3m
- ▨ Aire de stationnement

- Entrées au nord



- Ligne d'accroche en limite séparative
- Zone de retrait non constructible
- Zone constructible sans baies possible
- Zone d'accroche 5m
- ▨ Aire de stationnement

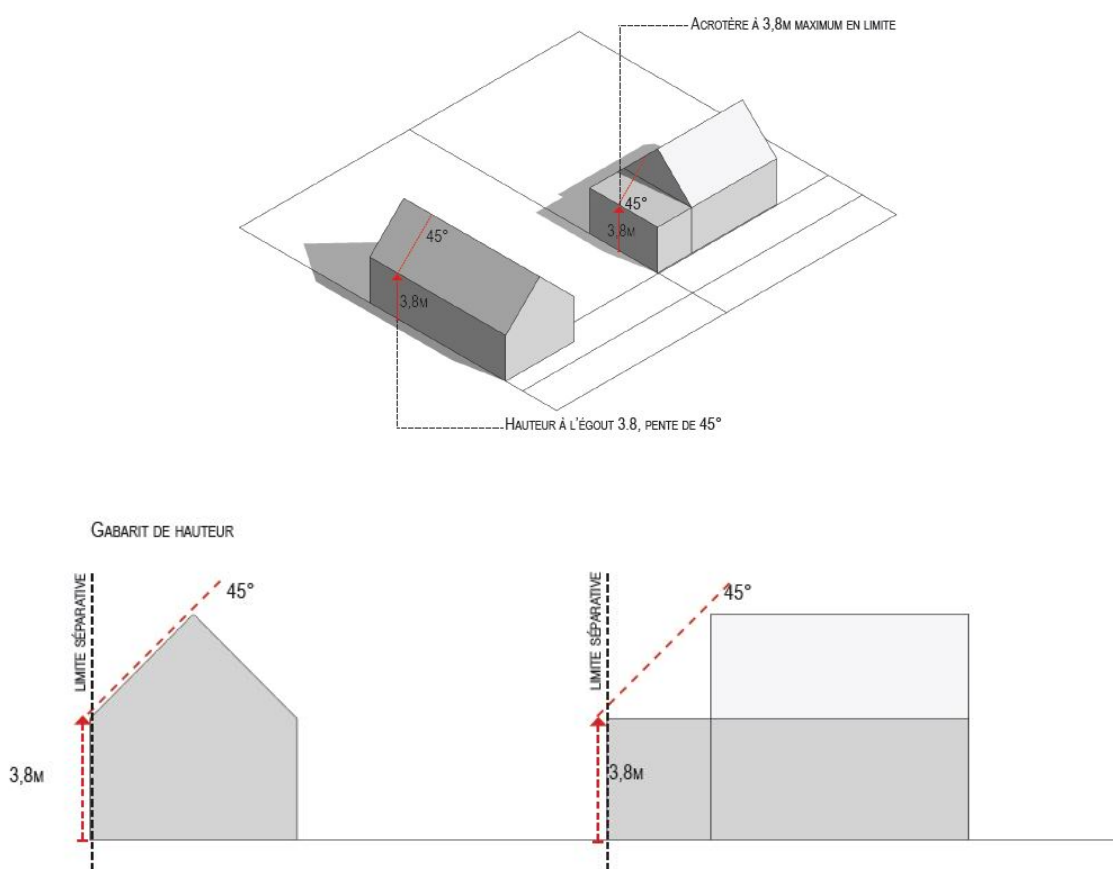
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées conformément au PLU et en complément, dans le respect du plan de composition (**PA4**) et du règlement graphique (**PA10-2**) ; ainsi que les principes prescrits ci-dessous.

Par ailleurs, les annexes sont limitées à 20m² d'emprise au sol et une hauteur au faitage ou acrotère de 3 mètres.

Les maisons individuelles seront implantées en limite EST pour les parcelles possédant un accès au nord ou sud. Certaines parcelles sont des cas particuliers.

Suivant les parcelles concernées sur le règlement graphique, le gabarit à respecter est le suivant :



ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Se conformer au PLU.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Se conformer au PLU.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU, au règlement graphique (PA10-2).

La construction d'un sous-sol EST INTERDITE.

De plus, toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F, indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelle que soit sa nature (terre battue, béton ...), et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU, au règlement graphique (PA10-2) et en complément :

Harmonie générale et insertion dans le site ; Formes, couleurs et matériaux :

Les permis de construire devront obligatoirement indiquer les éléments techniques tels que les PAC, sortie de chaudières ...

Clôtures :

Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire.

Clôtures donnant sur les espaces communs :

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.20 mètres.

Les portillons en fonds de parcelles entre espaces publics et espaces privés sont autorisés.

Les clôtures en limite publique/privée seront mise en œuvre par les particuliers selon prescriptions suivantes :

- Végétalisée selon espèces préconisées suivantes : corylus avellana, carpinus betulus, cornus mas, crataegus monogyna, amelanchier lamarckii, syringa vulgaris
- Clôture bois finition brute
- Clôture métallique finition galvanisée brute ou laquée anthracite

Parc paysager

Les limites des lots 19-20-91-92 avec le parc paysager au centre du projet sont essentielles et seront alors traitées à l'aide d'une clôture bois de 1.20m de haut accompagnée côté parcelle privative d'une haie arbustive (composée de : corylus avellana, carpinus betulus, cornus mas, crataegus monogyna, amelanchier lamarckii, syringa vulgaris, ...). Ainsi le cadre de vie apaisé proposé par le parc et une véritable continuité dans le traitement entre espace privé et espace public seront garantis.

Les clôtures métalliques en limites publique/privée avec le parc sont proscrites.

Des portillons en fonds de parcelles entre espaces publics et espaces privés sont autorisés.



Schéma de localisation de l'axe vert, centralité aménagée en parc paysager

Espaces de convivialité

Les clôtures de délimitation des espaces de convivialités / traversées gourmandes seront traitées de la même manière que les limites avec le parc. Des portillons y seront intégrés à chaque extrémité.

Les lots concernés sont : 4-6-7-26-27-37-38-47-48-64-78-79-84-96-97-110-111-114.



Schéma de localisation des espaces de convivialité

Clôtures en limites séparatives :

A l'alignement

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1.20 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Se conformer au PLU et en complément :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La réalisation d'une enclave privative non close pour le stationnement des véhicules est obligatoire.

Elle sera implantée suivant le plan de composition (**PA4**) et le règlement graphique (**PA10-2**). Les emplacements de ces places non closes sont imposés.

Ses dimensions seront conformes au plan de composition (**PA4**) et au règlement graphique (**PA10-2**), à savoir des dimensions minimums de 5m x 5m. Elle permettra le stationnement de 2 véhicules.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatives non closes est à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se conformer au PLU.

La hauteur des haies ne devra pas excéder 1.20 mètres sur les limites espaces communs et 1.80 mètres en limite séparative.

Les plantations en fond des parcelles 5 à 10 – 24 à 32 - 34 à 51 – 61 à 68 – 70 à 72 – 79 à 83 – 93 à 99 – 108 à 112 sont réalisées par l'aménageur avec maintien et entretien par les acquéreurs.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS

Se conformer au PLU.

ARTICLE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se conformer au PLU.

ARTICLE 16 : RECUPERATION DE L'EAU DE PLUIE POUR L'ARROSAGE

La récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage est encouragée et recommandée pour tous les lots individuels.

En cas de réalisation, le système de récupération des eaux de pluie sera réalisé par des cuves à enterrer d'au moins 2.50 m³.

Si ses récupérateurs sont installés au pied des descentes d'eau pluviale de la construction, l'intégration visuelle de ces récupérateurs depuis l'espace public devra être soignée (ex : plantations, bardage bois...)

La couleur des récupérateurs d'eau de pluie sera choisie selon le contexte (couleur d'une teinte proche de l'enduit des constructions)

Le trop plein sera à raccorder sur le système de gestion à la parcelle des eaux de pluie.

ARTICLE 17 : EOLIEN DOMESTIQUE

L'installation d'éoliennes domestiques non soumises à permis de construire (hauteur inférieure à 12,00 m) est interdite.

TITRE 3 – SERVITUDES

Les espaces libres et les espaces publics communs (voirie, espaces piétons, espaces verts) sont grevés d'une servitude de passage public.

Elle s'applique notamment au profit des lots déjà bâtis non compris dans le périmètre du lotissement.

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

Les servitudes éventuelles liées au passage de réseaux sont localisées de façon indicative sur le plan parcellaire. Les acquéreurs des lots en vérifieront la position exacte, après réalisation des réseaux et implantation des coffrets.

TITRE 4 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher attribuée à chaque lot est définie dans le tableau suivant :

N° lot	Surface de plancher	N° lot	Surface de plancher	N° lot	Surface de plancher
1	450 m ²	24	250 m ²	47	250 m ²
2	450 m ²	25	250 m ²	48	250 m ²
3	250 m ²	26	250 m ²	49	250 m ²
4	250 m ²	27	250 m ²	50	250 m ²
5	250 m ²	28	250 m ²	51	250 m ²
6	250 m ²	29	250 m ²	52	450 m ²
7	250 m ²	30	250 m ²	53	250 m ²
8	250 m ²	31	450 m ²	54	250 m ²
9	250 m ²	32	250 m ²	55	250 m ²
10	250 m ²	33	250 m ²	56	250 m ²
11	1000 m ²	34	250 m ²	57	250 m ²
12	250 m ²	35	250 m ²	58	250 m ²
13	250 m ²	36	250 m ²	59	250 m ²
14	250 m ²	37	250 m ²	60	250 m ²
15	250 m ²	38	250 m ²	61	250 m ²
16	250 m ²	39	250 m ²	62	250 m ²
17	250 m ²	40	450 m ²	63	250 m ²
18	250 m ²	41	450 m ²	64	250 m ²
19	250 m ²	42	250 m ²	65	250 m ²
20	450 m ²	43	250 m ²	66	250 m ²
21	450 m ²	44	250 m ²	67	250 m ²
22	450 m ²	45	250 m ²	68	250 m ²
23	250 m ²	46	250 m ²		

(Ci-après copie de l'extrait du règlement de la zone 1AUr du P.L.U. en vigueur sur la commune d'EVRECY)