

PA 10

Règlement de lotissement

CHAPITRE I - DEFINITION DU LOTISSEMENT

I.1. Le présent lotissement comporte 15 lots maximum destinés à la construction de maisons d'habitation. Ce lotissement est entrepris par la SARL Terre d'Avenir. Le projet se trouve en zone 1AUGc du P.L.U.I. De Bayeux Intercom, et a:

Une emprise totale de 11 167 m² environ divisée en 15 lots pour une superficie privative totale de 7 688m² environ.

Une superficie destinée à l'utilisation collective de 3 479 m² environ comprenant, en outre, une voirie de 5,00 mètres minimum de large sur la partie double sens pour l'accès et la desserte principale, 3,50 mètres minimum pour la partie en sens unique. La partie collective comprend également des espaces plantés dédiés au système de gestion et de récupération des eaux pluviales, les espaces verts, 15 places de stationnement libres ainsi que des circulations piétonnes.

I.2. La surface de plancher maximale envisagée est de 3 750 m² répartie par lot de la manière suivante :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est calculée, selon l'article 1AUG 5,1, à partir de l'emprise au sol du lotissement, soit une emprise totale de 3900m² et est répartie par lot de la manière suivante :

LOT	Surface de plancher maximale	Emprise au sol maximale répartie par lot
1	250 m ²	372 m ²
2	250 m ²	413 m ²
3	250 m ²	357 m ²
4	250 m ²	285 m ²
5	250 m ²	298 m ²
6	250 m ²	255 m ²
7	250 m ²	224 m ²
8	250 m ²	250 m ²
9	250 m ²	232 m ²
10	250 m ²	247 m ²
11	250 m ²	202 m ²
12	250 m ²	206 m ²
13	250 m ²	188 m ²
14	250 m ²	183 m ²
15	250 m ²	188 m ²
TOTAL	3 750 m ²	3 900 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, ...

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

- Type 1 : Implantation des constructions à une distance au moins égale à 5m.
- Type 2 : Implantation des constructions à une distance de l'alignement (ou de la limite) d'une propriété publique ou collective (espace vert, aire de stationnement, etc) au moins égale à 2m.
- Type 3 : Implantation des constructions à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m.
- Type 4 : Implantation des constructions soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 2m, si la 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 5 : Implantation des constructions à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 2m.

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 :

Le faîtage principal ou la façade la plus longue en cas de toiture-terrasse de la construction devra être parallèle à l'une des droites définies sur le plan de composition PA4 (large ligne en rouge).

II.3. Hauteur des constructions :

Se reporter au règlement du P.L.U.I.

CHAPITRE III – EMPRISE AU SOL TOTALE DE CHAQUE LOT.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière du lotissement (pour la répartition se reporter au tableau du § I.2.). Pour les autres cas 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., à l'OAP de secteur n°30 et les OAP thématiques pièces 12b)

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

La couleur dominante des façades (qui devra couvrir au moins ¾ de la façade enduite) sera choisie parmi les teintes suivantes : Cendré Beige réf. 202, Cendré Beige réf. 203, Beige Clair réf. 207, Beige réf. 009, Beige Terre réf. 212, Pierre Claire réf. 015, Jaune Ocre réf. 225, Beige Rosé réf. 222.

A ces teintes d'enduits, peuvent être ajoutées les nuances claires du bois naturel, les couleurs grisées du bois vieilli, du zinc ou de tout autre bardage. On évitera le recours à plus de deux teintes différentes par façade. La couleur secondaire peut être choisie dans une palette plus large, dès lors qu'elle reste harmonieuse avec le paysage environnant.

Toitures

De manière à harmoniser les teintes des toitures, quelque soit le matériau utilisé, les nouvelles constructions reprendront le teinte anthracite de l'ardoise naturelle (RAL 7015-7016-7021).

Le bac acier apparent depuis l'espace public est interdit.

Huisseries et menuiseries extérieures

De manière à harmoniser les teintes des huisseries et menuiseries et sur l'ensemble du lotissement, la couleur des huisseries et menuiseries qui ne seraient pas en bois naturel ou de couleur blanche, sera choisie dans les nuances et les tonalités rabattues et non vives suivantes : blanc ou gris clair, bleu, vert, rouge sang (RAL 5003, 5010, 5000, 3011, 3013, 7016, 7001, 6005, 6011, 6021, 6019).

IV.2. Disposition particulière : Sous-sol

Les garages en sous-sols et les accès au sous-sol par l'extérieur 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. Le détail des clôtures mises en place devra être détaillé au niveau du permis de construire.

Les lots 8, 9 et 10 en lisière avec le nouveau chemin rural, pourront disposer d'un accès pédestre sur celui-ci.

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.

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

Mise en place d'un muret de 0,80m de hauteur surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Tout autre dispositif de clôture est interdit.

V.2. En limite séparative

Les clôtures seront constituées d'un 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.

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 ou glissants selon les lots.

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

La haie existante au Sud-Est devra être conservée le long des lots 1 et 2.

La haie nouvellement plantée au Nord-Ouest du projet concernant les lots 5, 6, 7 et 8 devra être conservée.

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 au minimum pour une pluie d'occurrence décennale.

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 et chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule unité d'habitation.

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 et intégrer la gestion des clôtures.

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 20 décembre 2021