QUARTIER D 'HABITATION

PERMIS D'AMENAGER 1

Commune de Banneville la Campagne (14)

Demande de permis d'aménager

PA10 - REGLEMENT ECRIT

Maîtrise d'œuvre

TECAM

37 RUE DES COMPAGNONS
14 000 CAEN

SEPHIE DEVELOPPEMENT

62 avenue de l'hippodrome
14000 CAEN

MARS 2017

SOMMAIRE

Découpage

Chapitre 1 – Dispositions générales

Chapitre 2 – Règles d'urbanisme

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées à condition

Article 3 – Accès et voirie

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol

Article 10 – Hauteur des constructions

Article 11 – Aspect extérieur

Article 12 – Stationnement des véhicules

Article 13 – Espaces libres et plantations

Chapitre 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 – Surface de plancher maximale autorisée

Article 15 – Servitudes

DECOUPAGE

La composition spatiale, la diversité parcellaire et la règlementation permettent d'offrir une mixité en terme de forme et typologie d'habitat.

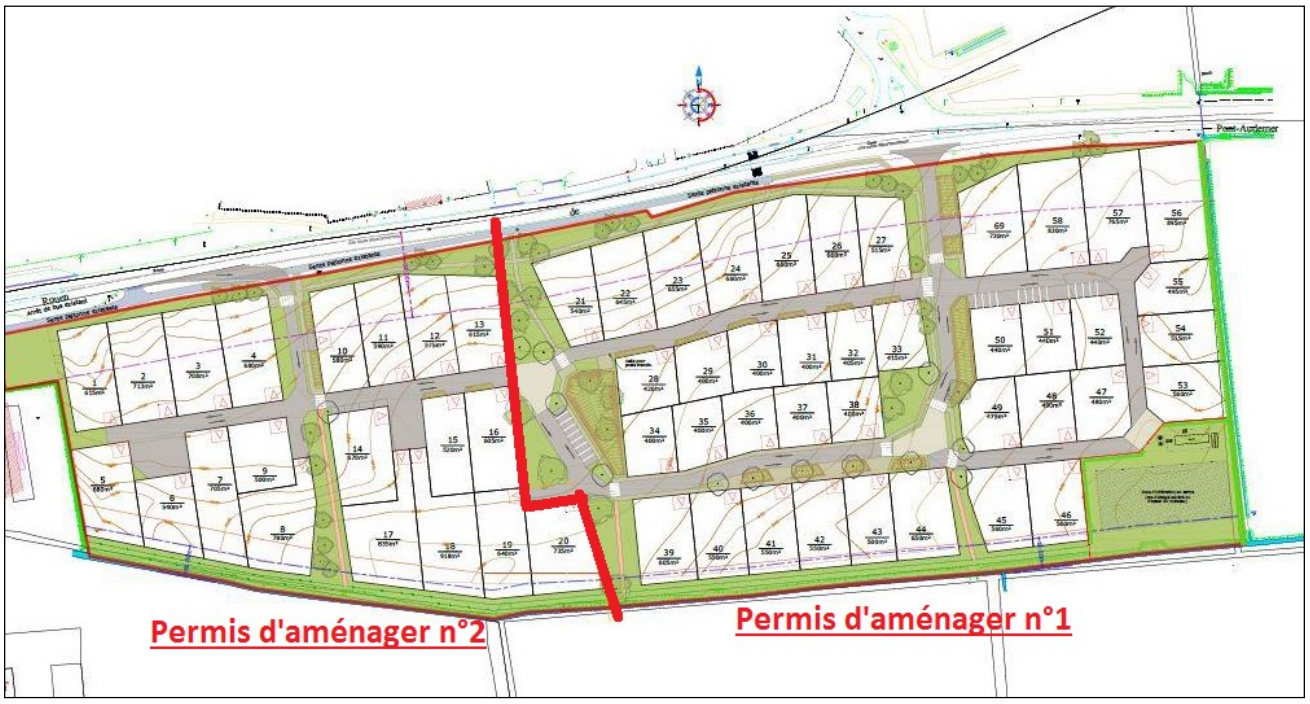
L'opération se décompose en deux tranches correspondant au dépôt de deux permis d'aménager pour un total de 59 parcelles de terrains à bâtir.

Le permis d'aménager n°1 présente 39 lots à bâtir numérotés de 1 à 39.

Le permis d'aménager n°2 présente 20 lots à bâtir numérotés de 40 à 59.

Cette numérotation pourra évoluer dans la limite des nombres maximum de lots des permis d'aménager.

Le présent règlement s'applique aux deux permis d'aménager.



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Objet et champ d'application du règlement

Les règles d'urbanisme s'éteindront au terme de 10 ans, dans les conditions fixées par l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein du lotissement. 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 et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

En l'application de l'article L442-7, il doit être porté à connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs.

Il est complété par un Plan de Composition.

Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots

Les surfaces portées au Plan de Composition sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots, par un géomètre-expert.

Article 3 : Conditions de division ou regroupements des lots

Le lotissement se compose de lots à bâtir destinés à l'accueil de constructions à vocation principale d'habitat.

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition du lotissement.

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé sous autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire.

En cas de regroupement de plusieurs lots, les prescriptions règlementaires (côtes de recul, règles d'implantation, etc… précisées au plan de composition) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés. Ces règles disparaîtront en revanche sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement. Concernant les stationnements non clos servant d'accès, seul un emplacement 6m*5m minimum s'imposera alors par logement créé.

Les lots pourront faire l'objet de subdivisions avec accord express du lotisseur avec création éventuelle de voies et accès, sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront produire de nouveaux lots à bâtir ou résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement.

Le lotisseur veillera au respect des règles de densité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir

et des demandes de permis de construire.

Article 4 : Affectation des lots :

Le lotissement est à vocation principale d'habitat.

Les bâtiments destinés à des professions libérales ou assimilées, et les bâtiments destinés à des activités commerciales et artisanales liées à l'habitation et à l'activité urbaine seront autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement.

CHAPITRE 2 : RÈGLES D'URBANISME

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de prescriptions particulières.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les sous-sols sont interdits.

2.2. Les bâtiments destinés à des professions libérales ou assimilées, et les bâtiments destinés à des activités commerciales et artisanales liées à l'habitation et à l'activité urbaine sont autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement.

Il devra notamment être prévu sur les lots concernés le nombre de places de stationnement nécessaires à l'activité.

Article 3 – Accès et voirie

Les caractéristiques des voiries sont définies par le plan de voirie et le programme des travaux joints au présent dossier.

La localisation des emplacements de stationnement non clos servant d'entrée charretière, et portée au plan de composition, est imposée.

Cette zone présente des dimensions minimales de 6m de largeur sur 5m de profondeur.

L'accès au lot pourra cependant être plus large, au besoin, tout en tenant compte des zones d'accès véhicule interdits ainsi que de tous ouvrages techniques de branchement ou d'éclairage existants ou prévus au droit de la parcelle.

- Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture sur rue.

- En cas de réalisation d'un portail, ce dernier sera réalisé à 5m minimum derrière l'alignement de voirie, à l'arrière des emplacements de stationnement non clos.

- Cette zone devra être correctement revêtue, à charge de l'acquéreur.

  Ce revêtement pourra être réalisé en enrobé, béton, pavés, dallage enherbé ou non, gravillons renforcés, stabilisé renforcé ou tout autre revêtement équivalent.

- Tout type de constructions sur cette zone est interdit.

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestre pourront être ouverts sur les circulations piétonnes du lotissement, depuis les lots.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

4.1. Toutes les constructions devront être raccordées aux différentes attentes de réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, télécom et éventuellement eaux pluviales (*selon les prescriptions du dossier loi sur l'eau*)) réalisées par le lotisseur en se conformant aux directives techniques des services gestionnaires.

L'ensemble des taxes, frais de raccordement, de pose de compteurs et de mise en service de ces réseaux seront supportés par les acquéreurs.

Les frais de raccordement des ouvrages de branchement à la construction sont à la charge des acquéreurs.

Chaque acquéreur sera tenu de vérifier l'altimétrie et la position des ouvrages de branchement en vue du raccordement à ses frais de sa construction à ces différents réseaux.

La pose des éventuelles antennes de télévision sera à la charge des acquéreurs.

L'installation de bonbonnes de gaz à l'air libre est interdite.

Gestion des eaux pluviales :

Un réseau pluvial sera mis en place dans l'opération et collectera les eaux pluviales des parcelles.

A cet effet les acquéreurs des lots se raccorderont aux boîtes pluviales prévues à cet effet.

Les plans individuels des lots préciseront les dispositifs mis en place.

Pour plus de précisions sur le dispositif pluvial mis en place, se référer au dossier *loi sur l'eau* de l'opération.

A noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée et autorisée à condition qu'elle ne soit pas perceptible depuis l'espace public.

4.2. La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service.

Chaque acquéreur prévoira sur sa parcelle une aire de stockage de ses bacs de collecte, aire technique intégrée à l'aménagement de sa parcelle (ou à sa construction) et la moins visible possible depuis l'espace public.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Les côtes 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.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques futures

Le PLU prévoit que :

Les constructions seront implantées :

- soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),

- soit, avec un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les constructions devront également respecter un recul minimal de 30 m par rapport à l'axe de la D675.

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition qui prévoit, en complément, des dispositions spécifiques à l'opération.

L'hypothèse d'implantation précisée sur le plan d'hypothèse d'implantation (Plan PA9 du dossier) est donnée à titre purement indicatif.

Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU prévoit que :
Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 2 mètres.

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition qui prévoit, en complément, des dispositions spécifiques à l'opération.

L'hypothèse d'implantation précisée sur le plan d'hypothèse d'implantation (Plan PA9 du dossier) est donnée à titre purement indicatif. ».

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions particulières.

Article 9 - Emprise au sol

Pas de prescriptions particulières

Article 10 - Hauteur des constructions

En application des règles du PLU.

Article 11 - Aspect extérieur

Dispositions générales :

En cas d'utilisation de système aérothermique, celui-ci doit être le plus discret possible voire pratiquement invisible depuis le volume extérieur de la construction.

11.1 Adaptation au sol

Le plan de composition précise que sur les parcelles n°48, 49, 50, 51, 52, 54, 55 et 58, touchées par un risque de débordement de nappe phréatique, le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée des constructions devra être supérieur de 0.30 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

11.2 Volumétrie

Pas de prescriptions particulières.

11.3 Façades

Pas de prescriptions particulières.

11.4 Toiture

Pas de prescriptions particulières.

11.5 Clôtures

➔ En limite de domaine public donnant sur les voies circulées et/ou piétonnes :

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est créée elle appliquera les règles édictées au PLU.

Sauf sur les lots n°1, 2, 3, 4, 33 à 39, 40 à 47, les acquéreurs devront planter à leurs frais une haie composée comme précisé ci-dessous et sur le linéaire indiqué sur le plan de composition.

Cette haie aura une hauteur maximum de 2.00m et sera plantée à 0.50 m de la limite parcellaire, elle doit être établit dans les règles édictées au PLU.

Les haies seront plantées sur couvre-sol (copeaux, bâches, gravillons,…).

Soubassement éventuel en béton de type bordure P1, posé en limite séparative propriété privée/domaine public sur la propriété privée. La hauteur apparente des bordurettes au-dessus du niveau fini du terrain en domaine public (trottoir, voie de circulation ou espace vert) n'excédera pas 10 cm.

Les clôtures, les éventuelles bordurettes et les haies seront réalisées au frais exclusifs des acquéreurs, chacun en ce qui les concerne.

Les emplacements privatifs réservés à l'accès et au stationnement, seront obligatoirement libres de toute clôture sur rue.

Les seuils des portails et portillons devront être réalisés ou mis en place de façon à ce qu'en aucun cas, ils ne se situent en-dessous du niveau des voies, trottoirs et espaces publics.

Le portail d'accès de la parcelle sera adapté au type de clôture choisi.

Le dessin d'élévation du portail devra être fourni au permis de construire. Il en est de même pour les portillons.

➔ Sur les limites séparatives internes à l'opération :

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture est créée elle appliquera les règles édictées au PLU.

L'aménageur plantera une haie bocagère composée d'essences locales sur les lots n°1, 8, 9 et 10 à maintenir et entretenir par les acquéreurs.

Les haies seront plantées sur couvre-sol (copeaux, bâches, gravillons,…).

Composition des haies :

La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite.

Les haies devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes représentant 75% de la composition de la haie :

- Prunus spinosa (prunellier ou épine noire)

- Carpinus betulus (charme)

- Amelanchier canadensis (amélanchier)

- Fagus sylvatica (hêtre)

- Corylus avellana (noisetier)

- Acer campestre (érable champêtre)

- Ligustrum vulgare (troène)

- Viburnum tinus (laurier-tin)

Les 25% restants sont laissés libres à l'acquéreur et complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, viburnum (arbustes fleurissants – arbustes persistants).

Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies.

La haie sera soigneusement entretenue.

Annexes, sous-sols et garages

- Les sous-sols sont interdits.

Article 12 - Stationnement des véhicules

Le plan de composition précise l'emplacement des stationnements non clos exigés sur les lots.

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Les constructions doivent s'accompagner de la plantation d'un arbre par fraction de 400 m² de parcelle.

CHAPITRE 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Surface de plancher maximale autorisée

Permis d'aménager n°1 : La surface de plancher totale maximale sur l'ensemble des lots du permis d'aménager est de 6600 m².

Permis d'aménager n°2 : La surface de plancher totale maximale sur l'ensemble des lots du permis d'aménager est de 3380 m².

La répartition de la surface de plancher entre les lots sera réalisée par le lotisseur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 15 : Servitudes

- Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics nécessaires à l'alimentation générale du lotissement en particulier des bornes ERDF de type CIBE ou REMBT.

- Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

- Tous les lots sont grevés d'une servitude de retrait de portail et de clôture comme indiqué au plan de composition afin d'améliorer la sécurité de l'accès véhicule et le stationnement devant chaque parcelle.

- L'acquéreur de chaque lot devra maintenir et entretenir les plantations effectuées par le lotisseur sur les parcelles n°1, 8, 9 et 10.

(Fin du document)