

PA 10 - RÈGLEMENT ÉCRIT (Art R.442-6 CUrb)

Lotissement « Le Pré d'Adeline »

Département du CALVADOS

Commune : VIENNE-EN-BESSIN

Lieudit : Sous La Londe

Adresse du terrain : Rue Jean De Vienne

Référence(s) Cadastre(s) : B n°314

Propriétaire(s) : Mme Michèle ADELINÉ

Maître d'Ouvrage : SARL MERCATOR BY HABITAT PROJECT

Opération : Lotissement 15 lots à bâtir

L'établissement du P.A.P.E. a été établi par une équipe pluridisciplinaire : EUCLYD-EUROTOP et GAÏA PAYSAGISTES

Numéro de dossier : H.20.013

Date d'établissement du dossier : Novembre 2020 / complété : Janvier 2021

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. Situation du lotissement et références cadastrales

Le présent règlement s'applique au projet d'aménagement de la SARL MERCATOR BY HABITAT PROJECT sur la propriété de Mme Michèle ADELIN, située à VIENNE-EN-BESSIN, au lieu – dit : «Sous La Londe». Ce projet concerne la propriété cadastrée B n°314, d'une superficie d'environ de 10 249 m², avant arpentage.

1.2. Champ d'application

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme.

- Il fixe les règles d'urbanisme à respecter dans l'assiette foncière de l'aménagement projeté ;
- il doit être obligatoirement inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

1.3. Rappel de l'obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne peuvent être édifiées qu'après obtention du Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

La propriété, outre les dispositions du présent règlement, est soumise aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

2.2. Réseaux

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

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 seront 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.

2.3. Accès et voirie

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées sur le plan de règlement graphique (PA10b).

Chaque zone d'accès présentera les dimensions suivantes :

- une largeur égale à **5 mètres** minimum (cette largeur ne comprend pas les éventuels murets latéraux)
- une profondeur d'un minimum de **5 mètres**.

Ces zones d'accès sont dimensionnées pour recevoir le stationnement de deux voitures.

Au droit de ces accès aux lots, les éventuels portails et clôtures seront reculés d'un minimum de 5 mètres à partir de l'emprise de la limite séparative avec le futur domaine commun, de manière à former une entrée charretière dont la réalisation sera à la charge des acquéreurs.

Cette zone devra obligatoirement être revêtue, à la charge des acquéreurs, en enrobé, béton, pavés, dallage enherbé ou non, gravillons renforcés, stabilisé renforcé ou tout autre revêtement équivalent.

Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture sur façade. Les clôtures entre deux entrées charretières mitoyennes sont interdites.

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

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

L'aménageur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, ou tout autre propriétaire auquel il aura donné son accord express, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux créés pour la desserte, sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou construction.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

2.4. Assainissement

Assainissement des eaux pluviales des lots

Les eaux de pluie générées sur les lots à bâtir seront dirigées dans le réseau d'eaux pluviales à créer, via les boîtes de branchement mises à disposition des acquéreurs, puis acheminées vers les ouvrages de rétention/infiltration. Les acquéreurs auront obligation de se raccorder, à leur charge, à la boîte de branchement posée en limite de lot par l'aménageur.

Pour plus de précisions sur les dispositions préconisées en matière de gestion des eaux de pluie, il devra 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 soit harmonieusement dissimulée sur le terrain.

Assainissement des eaux usées des lots

L'assainissement des eaux usées sera autonome.

Les travaux d'assainissement des eaux usées sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

Les Eaux Usées des lots individuels seront gérées par un dispositif d'assainissement non collectif, pouvant être de type filtre compact ou micro stations. Les eaux traitées issues de ces dispositifs seront infiltrées à la parcelle, par l'intermédiaire de noues d'infiltration. En cas de forte pluie, le trop-plein des eaux traitées privées sera dirigé, via les boîtes de branchement pluviales situées en limite de chacun des lots, vers le bassin d'infiltration des eaux pluviales situé dans les parties communes de l'opération.

Il appartient aux propriétaires de chacun des lots de réaliser une étude de filière d'assainissement, afin de dimensionner la noue afin qu'elle puisse être vidée en 24h, qui sera validée par le SPANC et l'aménageur.

La filière et le dimensionnement seront précisés lors du dépôt de chaque dossier de demande de permis de construire.

Les dispositifs de gestion des EU devront être entretenus régulièrement par le propriétaire, à sa charge, afin d'éviter tout désordre.

2.5. Parcellaire

Le découpage des lots est figuré sur le plan de composition - PA4 du lotissement.

Regroupement de lots :

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé sous autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire et sous réserve de ne pas porter globalement atteinte à la densité minimale de logements prévue sur l'opération.

En cas de regroupement de plusieurs lots, les prescriptions réglementaires (côtes de recul, règles d'implantation, etc. ... précisées au plan de règlement graphique) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés. Elles ne disparaîtront que sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement.

Subdivision de lots :

Les lots pourront faire l'objet de subdivisions, après validation expresse par le 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.

2.6. Collecte des déchets

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 construction).

La collecte des déchets sera assurée par les services publics, en concertation avec le SMISMB, de la façon suivante :

- les parcelles n°1, 4, 10, 12 et 15 bénéficient d'un ramassage en porte à porte ;
- les acquéreurs des lots n°5, 6, 7, 8, 9 et 11 devront déposer leurs bacs la veille au soir sur la plateforme dédiée implantée au Sud du lot n°4, ainsi que leurs sacs jaunes de tri sélectif ;
- les acquéreurs des parcelles 2 et 3 devront déposer leurs bacs la veille au soir à l'angle du lot n°1, ainsi que leurs sacs jaunes de tri sélectif ;
- les acquéreurs des parcelles 13 et 14 devront déposer leurs bacs la veille au soir à l'angle du lot n°15, ainsi que leurs sacs jaunes de tri sélectif.

2.7. Portails et clôture

Les seuils de 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 dessin d'élévation du portail, des portillons et des murets de soutènement devra être fourni dans le dossier de demande de permis de construire.

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

Les clôtures devront obligatoirement intégrer les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres.

La pose en façade principale, sur les limites séparatives et arrières, de brise-vue en toile, de canisses, de brande, de panneaux en bois ou de haies artificielles, de mur en plaques de béton est interdite.

En limite des lots sur rue et voirie en attente vers l'Ouest, la clôture sera composée d'un grillage treillis soudé avec une bordurette en béton en partie basse. La hauteur totale de la clôture sera de 1m50.

Les acquéreurs devront réaliser cette clôture et poser la bordurette, à leur charge, en même temps que les travaux de construction de l'habitation, et en tenant compte du niveau fini de la chaussée. Ces travaux devront être terminés avant les travaux de réalisation des enrobés de roulement (couche de roulement finale différée de 5cm d'épaisseur).

Cette clôture sera obligatoirement doublée d'une haie d'essences locales de 1m80 de haut maximum.

En limite séparative et le long des espaces communs non-automobiles, si une clôture est créée, elle sera composée d'un grillage type treillis soudé de 1m50 hors-sol. Celle-ci sera obligatoirement doublée d'une haie d'essences locales de 1m80 de haut maximum. La haie pourra être mitoyenne ou implantée d'un côté ou l'autre de la limite.

2.8. Affectation des lots

L'ensemble de l'opération 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 et qu'ils respectent les règles du document d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

2.9. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière sera au plus égal à 35% soit équivalent à 3 587 m². La répartition des surfaces d'emprise au sol est indiquée dans le tableau de répartition des surfaces, joint en annexe.

2.10. Hauteur des constructions

Cf. règlement du PLU annexé.

2.11. Implantation des constructions par rapport aux voies

Cf. règlement du PLU annexé.

2.12. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Cf. règlement du PLU annexé.