

Département du Calvados

Commune de SOMMERVIEU

Projet de lotissement
" Les POMMIERS "

Rue de l'Eglise

Parcelle cadastrée AB n° 14p

REGLEMENT



Document :
PA 10

Indice	Date	Désignation	Etabli par
A	07/11	Création	CESAM VRD

Référence Dossier :
SOMMERVIEU
"Lotissement Les Pommiers"

CESAM VRD
"Le Bosq" 14520 COMMES
Tél. 02.31.21.71.58

SOMMAIRE

1. Dispositions générales

2. Règlement d'urbanisme

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 : occupation et utilisation du sol autorisé
- Article 2 : occupation et utilisation du sol interdit

Section II - Condition de l'occupation du sol

- Article 3 : accès et voirie
- Article 4 : desserte par les réseaux
- Article 5 : caractéristiques des terrains
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : emprise au sol
- Article 10 : hauteur des constructions
- Article 11 : aspect extérieur
 - Article 11.1 : règles générales
 - Article 11.2 : clôtures
 - 11.2.a : clôtures en bordure et limite du domaine public
 - 11.2.b : clôtures en bordure de l'allée piétonne
 - 11.2.c : clôtures en limites séparatives (domaine privé)
- Article 12 : stationnement
- Article 13 : espaces libres et plantations
 - Article 13.1 : végétaux existants
 - Article 13.2 : végétaux à planter
 - Article 13.3 : distance de plantation

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

- Article 14 : coefficient d'occupation des sols (COS)
- Article 15 : dépassement du coefficient d'occupation des sols

Section IV - Servitudes diverses

1. Stationnement
2. Servitude de jonction de voirie et raccordement de réseaux
3. Servitude de passage public
4. Plantations

1 - Dispositions générales

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement à usage d'habitation dénommé « Les Pommiers » situé sur la commune de SOMMERVIEU (Calvados) sont celles des articles du document d'urbanisme en vigueur, POS approuvé le 22 octobre 1999, ses modifications successives et particulièrement la n°4 approuvée le 29 octobre 2010, complétées par les dispositions réglementaires suivantes et celles mentionnées sur le règlement graphique.

Le présent document est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droit, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs des parcelles lors des aliénations ultérieures.

Le lotissement comprend 12 lots, numérotés de 1 à 12, situé en zone 1NA sur une parcelle cadastrée AB14 d'une superficie globale d'environ 17024 m² dont 13880 m² transférés en zone 1NA en bordure de la rue de l'Eglise.

2 - Règlement d'urbanisme

Section1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : occupation et utilisation du sol autorisé

Conforme aux règles du Plan d'Occupation des Sols et à ses modificatifs.

Article 2 : occupation et utilisation du sol interdit

Conforme aux règles du Plan d'Occupation des Sols et à ses modificatifs, en particulier sous-sols déconseillés.

Section II - Condition de l'occupation du sol

Article 3 : accès et voirie

Ils respecteront les indications portées sur le règlement graphique.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les constructions devront être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement des eaux usées, en respectant les dispositions prévues au programme de travaux joint au dossier de permis d'aménager. Toute modification de la situation des branchements à la demande des futurs propriétaires sera exécutée sous réserve des accords des concessionnaires aux frais exclusifs des propriétaires concernés.

Le raccordement des eaux usées se fera au niveau de la sortie amont de la boîte de branchement posée par le lotisseur.

Aucun autre raccordement supplémentaire sur ce regard ne sera admis.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers propres aux gestionnaires des réseaux. Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

Les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées privées seront infiltrées sur les parcelles au moyen des dispositifs adaptés (noues, tranchée d'infiltration, drains, etc....), conformes à la réglementation, réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne.

Les réseaux électrique et téléphonique de distribution ou de branchements seront enterrés.

- **Article 5 : caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques principales des parcelles sont indiquées sur le plan de composition. Les cotes et surfaces sont approximatives.

Les constructions seront implantées dans la zone figurée au règlement graphique.

- **Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies**

Elles doivent respecter les dispositions du Plan d'Occupation des Sols et les indications portées sur le règlement graphique et prendre en compte la situation des branchements et réseaux après travaux de viabilisation (notamment les candélabres prévus en 2^{ème} phase) qui devra être vérifiée lors de l'élaboration des permis de construire par les futurs constructeurs, chacun en ce qui les concerne. Des accès sont imposés pour les parcelles 9-10-11-12 et figurent sur le règlement graphique, ils devront impérativement être respectés.

- **Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Elles doivent respecter les disposition du Plan d'Occupation des Sols, implantation à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

L'implantation des annexes en limite séparative est autorisée si la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,00 m.

Les constructions doivent prendre en compte la situation des branchements et réseaux qui devra être vérifiée lors de l'élaboration des permis de construire par les futurs constructeurs, chacun en ce qui les concerne.

- **Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Application de l'article 1NA8 du Plan d'Occupation des Sols.

- **Article 9 : emprise au sol**

Pas de réglementation particulière conformément à l'article 1NA9 du Plan d'Occupation des Sols.

- **Article 10 : hauteur des constructions**

- a) Application de l'article 1NA10 du Plan d'Occupation des Sols.

Le niveau du plancher au rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,50 m, les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

b) Sous-sols

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas où une cave ou un garage sont prévus exécutés en sous-sol, cette réalisation sera sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau, sans déroger aux règles du présent règlement.

- **Article 11 : aspect extérieur**

- Article 11.1 : règles générales

Application de l'article 1NA11 du Plan d'Occupation des Sols pour façade et pignons, toiture, annexes, appentis, vérandas ...

Il est rappelé que les sous-sols sont déconseillés en raison d'un risque d'inondations par remontées de la nappe phréatique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et / ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celles-ci s'intègrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

- Article 11.2 : clôtures

Application de l'article 1NA11 du Plan d'Occupation des Sols.

Les clôtures sont réalisées aux frais exclusifs des acquéreurs, chacun en ce qui les concerne.

- 11.2.a : clôtures en bordure et limite du domaine public

(à l'exception de l'allée piétonne vers l'impasse aux Hommes)

Les clôtures devront obligatoirement comporter un muret revêtu du même enduit que celui de la construction principale, ou d'un parement en moellons de pierres de Caen appareillés et jointoyés, édifié sur le domaine privé, dont la hauteur mesurée à partir du revêtement définitif des espaces publics revêtus (voies ou trottoirs) sera comprise entre 0,30 m et 0,80 m.

La réalisation de ces murets ainsi que la réalisation des seuils des portails ou portillons devra intervenir obligatoirement avant la 2^{ème} phase des travaux d'aménagement de voirie effectués par le lotisseur. Les murets et seuils de portails ou portillons devront être réalisés ou mis en place en prenant en compte l'altitude de la voie définitive, de façon à ce qu'en aucun cas, ils ne se situent en dessous des niveaux des voies, trottoirs et espaces publics ou collectifs après réalisation des travaux de finition. Les fondations de ces murets seront arasées au minimum 0,10 m en dessous du niveau fini des voies et trottoirs.

Les murets devront être construits dans les règles de l'art et conçus pour résister aux poussées latérales ainsi qu'aux vibrations et autres sujétions pouvant provenir de la réalisation des travaux de finition de la voirie, notamment apport de matériaux, compactage, exécution de la couche de roulement, etc....

Sur les murets ci avant décrits, il pourra être édifié une clôture constituée, soit :

- d'un grillage de couleur verte posé sur fils et poteaux métalliques verts,
- d'un dispositif à claire-voie (lisses) en bois à l'exclusion de tout autre matériau.

Ces clôtures en limite du domaine public revêtu pourront être doublées de haies vives réalisées au moyen d'espèces locales traditionnelles. La hauteur maximum des haies mesurées du niveau de revêtement fini de la voie ou trottoir ne devra pas dépasser 1,50 m.

Le portail ou le portillon d'accès de la parcelle sera adapté au type de clôture choisi. L'harmonie des coloris entre portail/portillon et les poteaux supports devra être recherchée.

- 11.2.b : clôtures en bordure de l'allée piétonne (vers l'impasse aux Hommes)

Les clôtures constituées d'un grillage tendu sur poteaux métalliques devront obligatoirement comporter des bordurettes posées en domaine privatif.

Les clôtures constituées de grillage tendu sur poteaux de ciment devront obligatoirement comporter entre chaque poteau une plaque basse en béton.

Les grillages seront obligatoirement plastifiés, de couleur verte. Les murets revêtus d'un enduit identique à celui de la construction ou d'un parement de moellons de pierres de Caen appareillés et jointoyés sont admis. La hauteur des clôtures sera limitée à 1,50 m et celles-ci pourront être doublées de haies vives réalisées au moyen d'espèces locales traditionnelles.

- 11.2.c : clôtures en limites séparatives (domaine privé)

Les clôtures entre riverains seront constituées d'un grillage ou d'un treillis de couleur verte doublé d'une haie vive réalisées au moyen d'espèces locales traditionnelles, la hauteur ne devra excéder 1,80 m.

Les murets et les clôtures devront être construits dans les règles de l'art et conçus pour résister aux poussées latérales ainsi qu'aux vibrations et autres sujétions pouvant provenir de la réalisation des travaux de finition de la voirie, notamment : terrassement, apports de matériaux, compactage, etc..

- Article 12 : stationnement

Application de l'article 1NA12 du Plan d'Occupation des Sols.

Les portails d'accès pour automobiles devront être obligatoirement édifiés en retrait de 5,00 m au minimum par rapport à l'alignement des voies. L'espace ainsi réservé, d'une surface minimale de 25 m² à 30 m² non clos, est destiné à accueillir le stationnement de deux véhicules automobiles. Les emplacements des aires de stationnement privatives non closes sont figurés sur le plan de composition et le règlement graphique. Les revêtements desdits accès servant d'aires de stationnement privatives, seront réalisés par les futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne, en enrobés noirs identiques à la chaussée.

Les emplacements des accès pour véhicules sont indiqués sur le règlement graphique. Ils pourront varier légèrement mais dans le respect des prescriptions du document graphique d'implantation (accès automobile interdit) et en prenant en compte la situation des ouvrages, notamment : branchements et regards des réseaux divers, lampadaires, aires de stationnement, espaces verts, plantations, carrefour etc..., sauf pour les parcelles 9-10-11-12 dont l'emplacement est imposé comme figuré au règlement graphique.

- **Article 13 : espaces libres et plantations**

- Article 13.1 : végétaux existants

Les végétaux existants seront maintenus dans toute la mesure du possible.

- Article 13.2 : végétaux à planter

Les espaces de la voie principale non aménagée en chaussée ou parkings seront traités en espaces verts.

Le terrain situé au nord-ouest de l'opération, partie de la parcelle AB14 non classée en secteur constructible, sera aménagé en un espace vert planté.

Chaque acquéreurs devra planter sur son propre lot au minimum un arbre à développement moyen (hauteur à maturité environ 8 m) choisi parmi les espèces locales, par 300 m² de parcellaire.

Les haies privatives seront principalement constituées de végétaux choisis parmi les espèces ci-dessous :

Haie taillée

- Charmilles
- Hêtres
- Troènes
- Buis
- Aubépines
- Pyracanthas
- Berbéris
- Lauriers tin
- Photinias

Haie libre fleurie

- Viornes
- Groseilliers fleurs
- Forsythias
- Rosiers arbustifs
- Lauriers tin
- Escallonias
- Deutzias
- Spirées
- Weigelias

Les haies constituées de conifères sont interdites.

- Article 13.3 : distance de plantation

Conformément aux dispositions de l'article 671 du Code Civil, les végétaux de taille supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Les arbustes constituant les haies doivent être plantés à une distance d'au moins 0,50 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur des haies situées à moins de 2 m des limites séparatives ne doit pas excéder 1,80 m.

Section III - Possibilité maximale d'occupation du sol

- Article 14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Application de l'article 1NA14 du Plan d'Occupation des Sols, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

- Article 15 : dépassement du coefficient d'occupation des sols

Conformément à l'article 1NA15 du Plan d'Occupation des Sols, celui-ci n'est pas autorisé.

Section IV - Servitudes diverses

1. Stationnement

Conformément à l'article 1NA12 du Plan d'Occupation des Sols, un espace non clos sera réalisé en retrait sur chaque parcelle de manière à permettre le stationnement de deux véhicules en attente et éviter le stationnement sur l'espace public.

Cette aire sera aménagée au droit de l'accès des véhicules à la parcelle.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de cet espace est à la charge des acquéreurs, chacun en ce qui les concerne.

Pour les parcelles 9-10-11-12, cet emplacement est imposé et figure sur le document d'implantation graphique.

2. Servitude de jonction de voirie et raccordement de réseaux

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de la nécessité d'urbanisation future ou de l'amélioration de la circulation à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs.

Le lotisseur se réserve tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui le substituerait, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de toute opération de lotissement ou de construction sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté du permis d'aménager et dans les documents annexes.

3. Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public, tant au profit des usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.

4. Plantations

Les futurs propriétaires ou occupants devront supporter les sujétions pouvant provenir de la présence ou du développement des arbres et plantations existants, ou mis en place par le lotisseur dans les espaces communs.