

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

Lotissement « Les Coutures »

Département du CALVADOS

Commune : BOULON

Lieudit : La Chapelle

Adresse du terrain : Impasse des Coutures

Référence(s) Cadastre(s) : ZH n°34

Propriétaire(s) : Indivision GOUGET

Maître d'Ouvrage : SARL MERCATOR BY HABITAT PROJECT

Opération : Lotissement 28 lots à bâtir

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

Numéro de dossier : H.20.012

Date d'établissement du dossier : Juin 2020

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 l'Indivision GOUGET située à BOULON, au lieu – dit : «La Chapelle». Ce projet concerne la propriété cadastrée ZH n°34, d'une superficie d'environ 20 670 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** (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 public, 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 des eaux pluviales des lots

Les acquéreurs de chacun des lots devront gérer, stocker et infiltrer, à leur charge, sur leur terrain, les eaux pluviales provenant des surfaces qu'ils auront imperméabilisées (toitures, terrasses, accès à leur parcelle,...).

Les ouvrages d'infiltration devront être dimensionnés suivant l'importance des surfaces imperméabilisées.

L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial.

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.

2.5. Assainissement des eaux usées des lots

Chaque lot devra être raccordé au réseau d'eaux usées créé par l'aménageur via les boîtes de

branchement mises à disposition au droit des lots. Ces travaux sont à la charge exclusive de chaque acquéreur.

2.6. Parcelaire

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 règlementaires (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.

2.7. Collecte des déchets

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 construction).

2.8. 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 avec un espace revêtu en enrobé (chaussée), les acquéreurs devront réaliser soit une bordurette, soit un grillage treillis soudé avec des dalles de soubassement, soit un mur de soubassement, à leur charge, à réaliser en même temps que les travaux de construction de l'habitation. Ces travaux devront être terminés avant les travaux de réalisation des enrobés.

Concernant les hauteurs et composition des clôtures, se référer à l'article AU11 du règlement du PLU annexé.

2.9. 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.

2.10. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière sera au plus égal à 30% soit équivalent à 6 200 m². La répartition des surfaces d'emprise au sol est indiquée dans le tableau de répartition des surfaces, en annexe. La définition de l'emprise au sol est indiquée dans le lexique réglementaire du PLU.

2.11. Hauteur des constructions

Cf. règlement du PLU annexé.

2.12. Implantation des constructions par rapport aux voies

Cf. règlement du PLU annexé.

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

Cf. règlement du PLU annexé.