



Brice MERMIN et Emmanuel STOREZ
Lisieux - Dives sur Mer – Pont l'Évêque - Dozulé

~~le 02 mars 2017~~
le 19 mars 2020

COMMUNE DE VAUVILLE

Lotissement « La Cour Vauville »

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PIÈCE PA 10
Etat modificatif n°1 du 19 Mars 2020

CHAPITRE I – DÉFINITION DU LOTISSEMENT

Article I.1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au terrain situé sur la commune de VAUVILLE (Calvados), entre la route départementale n°27 et la route départementale n°20 et cadastré section A n°s ~~383p, 387p et 389~~ **A n°411 à 433**, pour une superficie totale à aménager de 8965 m² ~~environ~~ (superficie définitive à venir après bornage) dont 452 m² en zone Nc du PLUi, qui seront attribués aux lots 6 et 7 en tant que jardins d'agrément.

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol dans le lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation et les documents graphiques approuvés du dossier d'autorisation.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, une ou plusieurs parcelles.

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Il comprend - outre les règles d'urbanisme relatives à la zone UC* UC du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Cœur Côte Fleurie approuvé des prescriptions et dispositions complémentaires, particulières et obligatoires auxquelles il ne peut être dérogé à l'exception, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article I.2 - Désignation de la propriété lotie

Ce terrain est destiné à des constructions individuelles à usage d'habitation et leurs annexes ~~et/ou à une partie de logements sociaux.~~

Il comportera 15 lots, ~~dont un macro lot (lots 14 et 15) destinés à accueillir un minimum de cinq logements sociaux.~~

La partie lotie est délimitée :

- au nord : par la route départementale n°20 ;
- à l'est : par la parcelle cadastrée section A n°172 ;
- au sud : par route départementale n°27 ;
- à l'ouest : par le surplus des parcelles cadastrées section A n° ~~387 et 392~~ **n°407 et 408**

Article I.3 - Parti de division

La division parcellaire à l'intérieur de la surface réservée au lotissement est effectuée conformément aux documents graphiques ci-joints, en 15 lots numérotés de UN (1) à QUINZE (15), en voirie, espaces verts, parties communes et avec une superficie de plancher (S. P.) maximale de 2170 m² pour le lotissement.

La superficie de plancher sera répartie entre les différents lots par le lotisseur à l'occasion de la vente de chaque lot. Un tableau sera tenu à jour à chaque PCMI9. Ce certificat PCMI9 sera joint à la demande des permis de construire.

CHAPITRE II – EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SOUS RESERVE DU DROIT DES TIERS

Article II.1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Il n'est créé qu'une seule catégorie de lots tous destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Pour les lots 1 (UN) à ~~13 (TREIZE)~~ **15 (QUINZE)**, les constructions comprendront un seul logement par lot.

~~Le macro-lot (lots 14 et 15) pourra accueillir un immeuble collectif de faible gabarit. Il devra compter un minimum de cinq logements sociaux.~~

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Article II.2 – Caractéristiques des parcelles

Les parcelles seront telles qu'elles sont définies à l'article 3 du titre 1 du présent règlement.

Elles devront être végétalisées. Chaque acquéreur devra planter une haie en limite de la voie nouvelle et une clôture à l'intérieur de son lot, non visible depuis l'espace public. De même chaque acquéreur devra planter sur le périmètre de son lot une haie. Il est également imposé sur chaque lot la plantation de 3 arbres minimum de haut jet.

Article II.3.1 – Edification des constructions

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement d'urbanisme applicable à la commune (PLUI zone ~~UC*~~ **UC**), sous réserve du présent règlement et des pièces jointes au dossier du permis d'aménager.

Il convient tout de même de préciser que les sous-sols sont interdits.

La position des entrées est portée à titre indicatif sur le plan PA 4. Le plan PA 4 indique aussi les linéaires d'entrée interdite.

La voie nouvelle aura une largeur de 5 mètres et sera à double sens. Une placette de retournement ou un élargissement sera réalisée en chaque extrémité. Son intégration sera adaptée à l'environnement. Un trottoir de 1,50 mètres de large sera réalisé au sein de l'opération pour permettre une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article II.3.2 – Constructibilité des terrains

La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ans, à dater du certificat de fin de travaux, en vertu de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, si les projets respectent les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

Article II.3.3 – Façade et matériaux

Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays normand, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré.

Afin d'organiser les façades dans le cadre d'une composition d'ensemble, chaque construction devra intégrer une partie de colombage représentant au moins 50 % de la façade parallèle à la voirie de desserte. Pour les lots 11, 12, 13, 14 et 15, cette règle s'appliquera également sur la façade donnant sur la route départementale n°27.

Les colombages reprendront le rythme et la composition de l'architecture locale. Les entre-colombages seront en enduit monocouche de teinte beige clair à beige foncé.

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels dans la région.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les essentages sont uniquement autorisés sur la flèche des pignons et composés de :

- Tuiles plates ou carreaux de terre cuite
- Ardoises au crochet inox teintés ou au clou
- bardeaux de bois de petite dimension
- Bardage (planche posée verticalement ou horizontalement), les bardages en bois ou en matériaux composite d'aspect similaire sont autorisés

Les colombages ou bardages devront être de couleur naturel ou gris clair ou vert Normandy.

Les colombages réalisés en plaquage ayant une épaisseur de 2 cm maximum sont autorisés.

Les imitations peintes de colombage ou en surimpression d'enduit sont interdites.

Les modénatures ou surimpression d'enduit sont autorisées si traitées dans la même couleur que l'enduit de la façade.

Un soubassement en pierre reconstituée ou naturelle est obligatoire sous les parties traitées en colombage.

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Les constructions seront recouvertes de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou d'ardoises naturelles ou artificielles.

Les toits en terrasse et les toits à la Mansart sont interdits.

Les constructions seront obligatoirement de forme rectangulaire.

D'une manière générale les nouvelles constructions devront respecter les règles du PLUi en vigueur.

CHAPITRE III – Plantations - clôtures

Article III.1 - Les plantations et espaces verts

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible, ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

En particulier, les haies bocagères ou les arbres existants seront conservés ou reconstitués si nécessaire.

Les essences de types thuyas ainsi que les variétés trop dense et trop opaques (exemples : bande de bruyère, bambou) sont proscrites.

Chaque propriétaire sera tenu de réaliser sur son terrain une haie sur le périmètre de sa parcelle ainsi que de planter un minimum de 3 arbres de haut jet.

Article III.2 - Les clôtures

Les clôtures seront constituées de haies bocagères ou haies vives doublées ou non de lisses normande ou de grillage (en façade sur rue, les lisses et grillages se situeront à l'intérieur de la parcelle derrière la haie, non visible depuis la voie publique).

Les pieds de haies devront être implantés à 0,60 m de l'alignement des voies nouvelles du lotissement. En aucun cas cette haie ne devra dépasser sur les voies de circulation.

La hauteur des clôtures et portails sera d'une hauteur maximale de 1,60 mètre sur rue et limites séparatives.

Les murets existants en bordures des routes départementales n°20 et n°27 devront être conservés et restaurés à l'identique.

Article III.3 - Les portails

Ils devront être implantés avec un recul d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement de la voie, de manière à permettre le stationnement des véhicules de l'utilisateur entre le trottoir et le portail, et ceci sans gêner la circulation sur la route et les accotements.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS DIVERSES

Article IV.1 - Stationnement

Le stationnement des véhicules privés correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les nouveaux accès seront réalisés de façon à permettre le stationnement d'au moins deux véhicules devant le portail.

D'une manière générale, chaque acquéreur devra se conformer à l'article UC.12 du PLUi pour réaliser ses places de stationnements.

Article IV.2 – Etude de sol

Une étude générale du sol sera réalisée. Elle précisera si une étude complémentaire est nécessaire pour la construction des pavillons. Si c'est le cas l'étude complémentaire sera à la charge des acquéreurs des lots.

Article IV.3 – Raccordement aux réseaux

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux différents réseaux mis à leur disposition au droit des parcelles. Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront également à leur charge.

Eaux pluviales

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives au projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

Ainsi, les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par les acquéreur, sur leur terrain. Si les capacités d'infiltration du sol s'avèrent être très faibles, il sera nécessaire d'imposer la mise en place pour chaque habitation d'une tranchée drainante ou d'une citerne enterrée (si les acquéreurs souhaitent réutiliser l'eau pour l'arrosage par exemple). La note hydraulique réalisé par l'entreprise Ecotone sera jointe à ce présent règlement.

Eaux usées

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles le nécessitant.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait qu'il convient de fixer le niveau bas des rez-de-chaussée en fonction de l'altitude des radiers eaux usées. Si besoin, les acquéreurs géreront un système de refoulement individuel afin de mener les eaux de leur pavillon vers le radier de la boîte de branchement mise en place au sein de l'opération.

Electricité – Téléphone – Eclairage public – Fibre optique

Les réseaux seront enterrés au sein de l'opération, et une boîte de branchement individuel sera installé sur chacun des lots, pour chaque réseau.

Une étude d'éclairage sera réalisée pour l'ensemble de la zone aménagée. Les mâts d'éclairage installés seront du même style que ceux déjà existants dans le bourg de Vauville.

Un fourreau pour le passage de la fibre optique sera également prévu.

Les paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toutes les constructions. Une boîte de branchement sera ainsi installée sur chacun des lots.

Article IV.4 – Ordures ménagères

Un point de collecte des ordures ménagères sera installé à l'entrée du lotissement et devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, par une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs.

De plus, une dalle en béton sera réalisée pour ce point de collecte, qui sera végétalisée pour s'intégrer au paysage, et ce pour limiter les nuisances.

Article IV.5 – Boîtes à lettres

Une batterie de boîtes aux lettres sera installée au sein de l'opération en accord avec les services de la Poste.

Article IV.6 – Divers

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

Article IV.7 – Servitudes

Selon le plan PA.4 joint au dossier et les plans de vente à venir, des lots pourront supporter des servitudes de passages et d'entretien de conduites ou de canalisations.

CHAPITRE V – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS **APPLICATION DU REGLEMENT**

Article V.1 – Les équipements communs deviendront propriété de l'association syndicale qui sera mise en place par le lotisseur.

Article V.2 – Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable, ainsi que la localisation des emplacements de stationnement, les clôtures et les plantations.

Article V.3 - Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public.

Article V.4 - Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal d'autorisation sera soumise aux dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

Article V.5 - 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 présent arrêté, conformément aux articles L 442-9 et R. 442-24 et 25 du Code de l'Urbanisme.