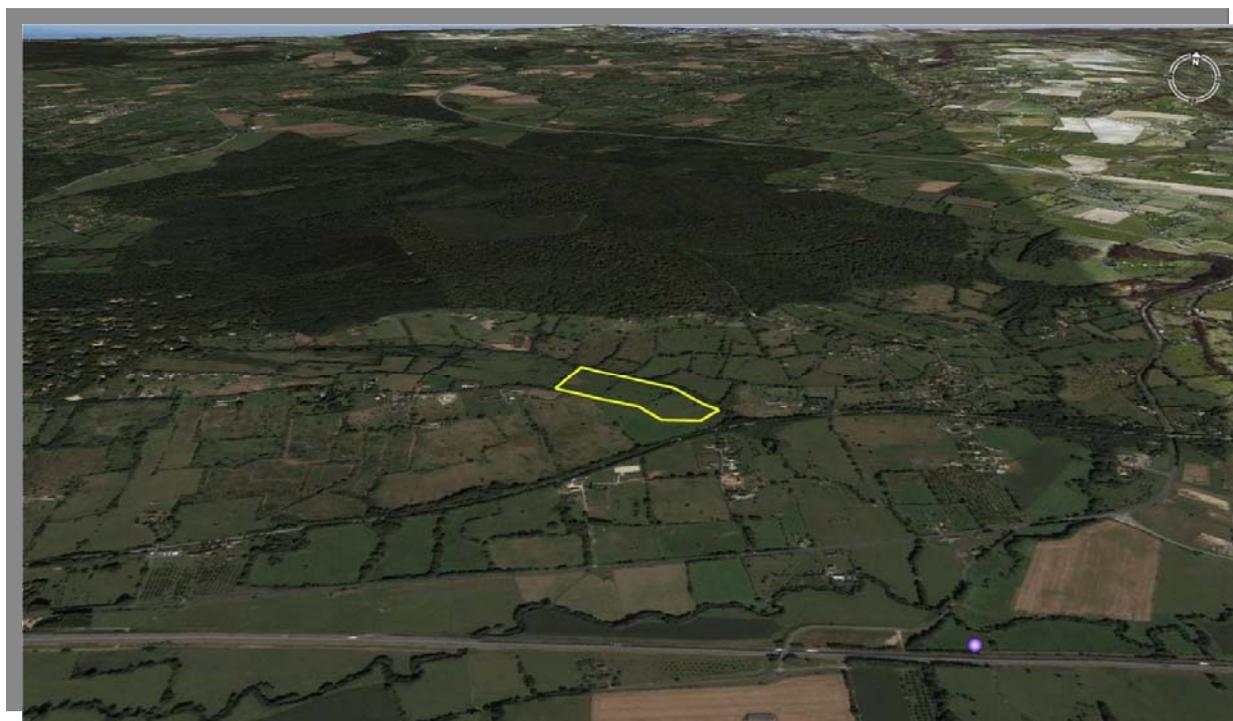


## Commune de SURVILLE (Calvados)

### « Les Coteaux de la Calonne »

#### REGLEMENT DU LOTISSEMENT



MAITRE D'OUVRAGE



**VAN GOGH 1**  
19, Quai de Juillet  
14000 CAEN  
Tél : 02 31 78 26 97

MAITRE D'OEUVRE



**Cabinet Patrick LALLOUET**  
Géomètre-Expert DPLG  
542 Avenue des Dignes - Parc d'activités  
14123 FLEURY SUR ORNE - CAEN  
Tél : 02 31 820 820 Fax : 02 31 820 821  
[patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr](mailto:patrick.lallouet@lallouet-geometre-expert.fr)

# REGLEMENT DU LOTISSEMENT

## CHAPITRE I

### DEFINITION DU LOTISSEMENT

#### ARTICLE I/1 - DESIGNATION

Le lotissement « Les coteaux de la Calonne », sis sur le territoire de **SURVILLE, Calvados**, au cadastre de laquelle il est actuellement repris, **section A n°306, 310, 311, 314 et 315** pour une superficie totale de **66498 m<sup>2</sup> environ**.

#### ARTICLE I/2 - PORTEE DU REGLEMENT

Le présent lotissement, comprend **15 lots**, numérotés de **1 à 15**, dont les dimensions, formes, superficies approximatives, sont définies sur le plan parcellaire et des servitudes ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions de la carte communale, applicables au jour de l'obtention de la non opposition à déclaration préalable ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

#### ARTICLE I/3 - REGROUPEMENT DES LOTS

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, telles qu'elles apparaissent sur le plan parcellaire et des servitudes.

#### ARTICLE I/4 – DESTINATION DES LOTS

Les lots sont réservés à la construction d'immeubles à vocation exclusive d'habitations et ne comporteront qu'un seul logement par habitation.

## **CHAPITRE II**

### **EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE II/1 - REGLEMENTATION GENERALE**

Le lotissement est situé en zone constructible de la carte communale.

Les constructions devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire départemental et à celles des règlements propres à l'édification des constructions à usage d'habitations.

#### **ARTICLE II/2 - REGLEMENTATION PARTICULIERE**

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan parcellaire et des servitudes annexées (marge de reculement, accès automobile interdit, etc...) et les dispositions d'un règlement.

#### **ARTICLE II/3 - REMISE EN CAUSE DE LA CONSTRUCTIBILITE**

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 (*article L 315.8 du Code de l'Urbanisme*) si le projet respecte les règles d'urbanisme opposables à la date de l'autorisation de lotir.

#### **ARTICLE II/4 - ZONES DE CONSTRUCTIBILITE**

Le plan de composition et des servitudes indique les zones de construction possible des habitations principales et de leurs annexes.

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques sont également indiquées.

Exemple : Parcelles en Façade : 10m / limites de propriété  
Parcelle arrières : 6.00m / limites de propriété

## **CHAPITRE III**

### **ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE III/1 - ASPECT GENERAL**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Toutes les constructions devront être réalisées d'aspect extérieur en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants, les bâtiments existants et le site; à l'aide de matériaux définitifs dont la teinte se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les constructions d'annexes (*telles que clapiers, poulaillers, abris, cabanes ...*) réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

#### **ARTICLE III/2- HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale de la construction sera limitée à 9.50 m au faitage par rapport au niveau du rez de chaussée.

Le niveau supérieur du plancher du rez de chaussée de la construction ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre.

Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, tels que pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, doivent recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peint. Les enduits ou peintures doivent être de tonalité s'harmonisant avec le ton de la pierre locale (le blanc pur est interdit). Toute peinture, ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux et recevoir l'aval de la municipalité.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que celles des annexes accolées ou non, devront être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie de matériaux et de teintes avec elle.

Les zones de soubassement des constructions ainsi que les murs de soutènement qui s'y accoleraient éventuellement, devront dans leurs parties visibles, être traitées de la même façon (*dans le cas d'enduits, les zones de soubassement pourront rester talochées*).

Sont interdits:

- L'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. sauf la pierre naturelle ou artificielle et le bois.

D'autre part, d'une façon générale, les enduits seront grattés et non lissés sauf sur de petites surfaces (entourage de fenêtres par exemple).

La peinture de quelques couleurs qu'elle soit est interdite sauf sur des petites surfaces.

Les couleurs d'enduits seront de tonalité générale claire allant du blanc cassé au beige clair ou ocré. Concernant les colombages, les couleurs sont autorisées et devront recevoir néanmoins l'aval de la municipalité.

### ARTICLE III/3 - SOUS-SOL ET ACCES

Dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau, sans déroger aux autres règles du présent règlement. Les accès aux garages en sous-sol ne devront pas compromettre le caractère et la topographie du terrain. Afin d'éviter des murs de soutènement de hauteur importante nécessitant un garde corps de protection, l'accès sera réalisé avec un talutage de chaque coté.

### ARTICLE III/4- COUVERTURE DES BATIMENTS

Les pentes de toitures seront comprises entre 35° et 60°. Les matériaux de couverture autorisés pour les bâtiments principaux sont :

- La tuile plate naturelle ou vieillie
- La tuile mécanique vieillie petit moule ou teintée dans la masse, sans côte verticale apparente
- L'ardoise naturelle.

#### **Sont interdits, pour les bâtiments principaux**

- L'ardoise carrée posée en diagonale
- La tuile grand moule
- Les plaques de fibro-ciment ou amiante-ciment
- Les matériaux métalliques non dissimulés (par exemple la tôle ondulée)

Dans le cas d'un projet architectural, la réalisation de toits terrasse devra recevoir l'aval de la municipalité au moment du dépôt du permis de construire

## ARTICLE III/5 - SERRES ET VERANDAS

Les serres et vérandas seront des volumes mineurs par rapport à la construction principale.

Les abris de jardin (*ou équipements similaires*) soumis à déclaration préalables peuvent être implantés sur l'ensemble de la parcelle et devront comme les serres et vérandas devront former un ensemble architectural harmonieux avec la construction principale.

## CHAPITRE IV

### CLOTURES ET PLANTATIONS

#### ARTICLE IV/1 – CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, seront constituées :

**En bordure de voie publique**, d'une double lisse béton peinte en blanc doublées d'une haie vive de type fleurie ou bocagère (*à l'exclusion de résineux tels que thuyas*) d'une hauteur maximum de 1.50m

**En limite séparative :**

- Soit d'une clôture à claire voie d'une hauteur maximum de 1.50m.
- Soit d'un grillage plastifié vert sur poteaux fer plastifiés vert, accompagné d'une simple haie vive, le grillage pouvant être indifféremment situé à l'avant ou à l'arrière de la haie par rapport à la limite de propriété.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux agglomérés et les plaques béton.

Le projet de clôtures sera obligatoirement intégré dans la demande de permis de construire. Toutes les clôtures sont à la charge des acquéreurs.

#### ARTICLE IV/2 - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront préservées de l'implantation des bâtiments et annexes.

Les sujets en bons état d'entretien seront élagués et ceux en mauvais état remplacés par des sujets d'une hauteur minimum de 3.00.

Les plantations en bordure du Boulinguet feront l'objet d'une attention toute particulière.

Les acquéreurs devront, sur leur parcelle, traiter en espaces verts plantés d'arbres et arbustes d'essences régionales, les parties non construites et non affectées aux cheminements.

50% de la superficie constructible de chaque parcelle sera traitée en espace vert et comprendra au minimum, un arbre de haute tige pour 500 m<sup>2</sup>.

## CHAPITRE V

### SERVITUDES ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX

#### ARTICLE V/1 - ACCES ET STATIONNEMENT

##### A) Accès

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots et des espaces privatifs de stationnement non clos qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan de composition et des servitudes et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres et des candélabres en domaine public. L'accès aux lots s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif non clos.

Les seuils des accès (*véhicules ou piétons*) devront tenir compte des cotes définitives des trottoirs ou des voiries.

##### B) Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assurés en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement sur la propriété en espace non clos (*conformément au plan parcellaire et des servitudes*) en contiguïté avec la voirie ; pour cela, les acquéreurs planteront le portail permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. L'aménagement des 2 places de stationnement non closes, à la charge de l'acquéreur, devra être de nature identique aux trottoirs.

#### ARTICLE V/2 - RACCORDEMENT AUX RESEAUX

*Note préalable* : les constructions seront obligatoirement raccordées aux différents réseaux mis à leur disposition au droit des parcelles.

##### **A - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES :**

Les eaux des parcelles privatives seront infiltrées sur celles-ci.

##### **B - EVACUATION DES EAUX USEES :**

Un dispositif d'assainissement individuel normalisé sera implanté sur chaque parcelle à l'initiative de chaque acquéreur de lot.

##### **C - EAU POTABLE :**

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de Propriété.

##### **D - ELECTRICITE :**

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret agréé (*permettant le téléreport collectif*) raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété.

Le raccordement entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

##### **E - TELEPHONE :**

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté à leurs frais par les services de France Télécom ou de tout autre opérateur.

## ARTICLE V/3 - SERVITUDES

### Servitude liée à la proximité de diverses activités ou équipements

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

### Servitude passage de réseaux

Les servitudes concernées sont localisées de façon indicative sur le plan parcellaire ; Les acquéreurs de lots en vérifieront la position exacte.

## CHAPITRE VI

### PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS APPLICATION DU REGLEMENT

## ARTICLE VI/1 - DELIMITATION ET SUPERFICIE DES LOTS

Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives après bornage réalisé sur site par le **Cabinet Patrick LALLOUET Géomètre – Expert** et établissement du document de modification du parcellaire cadastral.

Ce bornage devra être conservé pendant la période des travaux d'aménagement et, en cas de besoin, un rebornage devra être exécuté par le Géomètre- Expert aux frais du lotisseur.

L'acquéreur de chaque lot devra réceptionner les bornes délimitant sa parcelle avant la signature de l'acte de vente. Tout rebornage ultérieur sera à ses frais exclusifs.

## ARTICLE VI/2 – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Sans objet.

## ARTICLE VI/3 – PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile et notamment les cotes des différents niveaux permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain, ainsi que la localisation des emplacements de stationnement, les clôtures et les plantations.

## ARTICLE VI/4 – LOIS ET REGLEMENTS D'ORDRE PUBLIC

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

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, d'un lot du lotissement.

## ARTICLE VI/5 - DUREE DE VALIDITE DES REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU PRESENT LOTISSEMENT

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 315.2.1 et R 315.44.1. du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune (P.O.S.) demeureront applicables sauf si la majorité des colotis s'y opposent dans les conditions fixées par l'article L 315.2.1 précité. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_ 2007,

Le pétitionnaire de la Déclaration Préalable,