

DEPARTEMENT DU CALVADOS  
**HOTTOT-LES-BAGUES**  
CADASTRE SECTION A PARCELLES N°263-265

Lotissement  
« RESIDENCE LES JARDINS »



## Demande de Permis d'Aménager

Dossier n° 191382	<b>REGLEMENT</b>	<b>PA 10</b>
-------------------	------------------	--------------

### Maître d'Ouvrage

**SARL TERRE & CAP**  
4 Impasse du Hamel  
14740 ROTS

### Bureau d'études VRD / Géomètre-Expert



**Cabinet Patrick LALLOUET  
& associés**  
Géomètres-Experts  
542 Avenue des Dîgues - Parc Namandika  
14123 FLEURY-SUR-ORNE  
Tel : 02 31 820 820 - Fax : 02 31 820 821  
26 place du Champ de Mars  
50000 SAINT-LÔ  
Tel : 02 33 57 00 02 - Fax : 02 33 55 40 21  
patrick.lalouet@lalouet.geometre-expert.fr

### Architecte Urbaniste



**GAZEL Architecture**  
11 Rue du Général Duparge 14000 Caen

Ind.	Observations	Aut. / Date
1.	Permis d'aménager	15/02/2021

## CHAPITRE I

### DEFINITION DU LOTISSEMENT

#### ARTICLE I/1 : Dénomination, Décomposition des lots

Le terrain, objet du présent dossier de lotissement, est situé sur la commune de **HOTTOT LES BAGUES**, et est cadastré **Section A Parcelle n°263-265** pour une superficie d'environ **5 185 m<sup>2</sup>**.

Le présent lotissement dit « **RESIDENCE LES JARDINS** », comprend 9 lots numérotés de 1 à 9, réalisés en une seule tranche.

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan « PA-4 Plan de composition » ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), applicables au jour du permis d'aménager 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.

Toutefois, ces dispositions ne préjugent pas de l'hypothèse où le PLU en vigueur viendrait à être modifié ou révisé postérieurement à l'arrêté délivrant le permis d'aménager, et où l'autorité compétente pourrait alors, après enquête publique et délibération du conseil municipal, décider de modifier tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, en vertu de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme

NB : La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

#### ARTICLE I/2 : Réunion de lots

La réunion de lots est autorisée

#### ARTICLE I/3 : Destination des lots

Le lotissement est classé en zones 1AU au PLU de la commune.

Les lots sont destinés à des constructions à usage principales d'habitation.

## **CHAPITRE II**

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

#### **ARTICLE II/1**

Les constructions seront édifiées conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune (PLU).

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

#### **ARTICLE II/2**

Les règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan Règlement graphique annexé (*zone de construction, sens du faitage principal, marge de reculement, accès automobile interdit, etc.*) et les dispositions du présent règlement.

#### **ARTICLE II/3**

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 si le projet respecte les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

#### **ARTICLE II/4 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé par le PLU.

#### **ARTICLE II/5 : Surface de plancher**

La répartition de la surface maximale de plancher autorisée par lot est la suivante :

<b>LOTS</b>	<b>SURFACE DES LOTS</b>	<b>SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE</b>
Lot n°1	424 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>
Lot n°2	462 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>
Lot n°3	430 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>
Lot n°4	462 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>
Lot n°5	405 m <sup>2</sup>	203 m <sup>2</sup>
Lot n°6	408 m <sup>2</sup>	204 m <sup>2</sup>
Lot n°7	411 m <sup>2</sup>	206 m <sup>2</sup>
Lot n°8	409 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>
Lot n°9	413 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3 824 m<sup>2</sup></b>	<b>1 912 m<sup>2</sup></b>

**NB** : La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

## CHAPITRE III

# ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

### Principe :

Le permis de construire peut être refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

### ARTICLE III/1 : Matériaux et couleurs

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés localement (beige-clair à brun). Les couleurs vives sont interdites.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (bardages de bois, vitrages, structures métalliques...) recevront un enduit soit peint soit teinté dans les tonalités des pierres locales. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

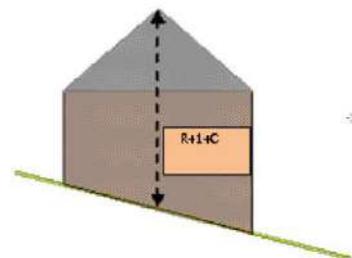
### ARTICLE III/2 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).



### ARTICLE III/3 : Implantation des constructions (cf. plan Règlement graphique PA 10)

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour les lots n°1 à 3 et n°7 à 9 :

Les constructions seront implantées sur une ligne d'implantation obligatoire en recul de 3 m par rapport à la voie du lotissement.

La partie de façade implantée sur cette ligne d'implantation représentera au minimum 50% du linéaire de la façade principale de la construction.

Le recul imposé par rapport aux autres voies et emprises publiques sera au maximum de 3.00 m.

- Pour les lots n°4-5-6 :

Pour ces lots, une implantation différente est autorisée afin de rechercher une implantation optimale des constructions par rapport aux conditions climatiques pour un meilleur ensoleillement

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation, à la circulation routière et aux constructions avoisinantes.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit de limites à limites,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.
- soit à 2.00 m minimum en limite avec la zone agricole (limite Est).

Les lots n°4-5-6 ont un recul d'implantation obligatoire des constructions et stationnement de 4.00 m minimum par rapport à la haie existante sur leur limite Nord-Est

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, pourront être implantées en fond de jardin, à une distance de limite de propriété inférieure à 2 mètres.

### ARTICLE III/4 : Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

### ARTICLE III/5 : Toitures

Hors toitures terrasse, le matériau de couverture de la construction aura la forme et la couleur de l'ardoise naturelle. Les matériaux présentant des tonalités claires, en rappelant la tuile canal ou la tuile flammé champagne sont interdits.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques du bocage : lucarne en triangle ou à 2 (en bâtières) ou 3 (capucine) versants. Elles seront plus hautes que larges.

Le châssis de toit est autorisé soit isolé soit regroupé.

Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture) et qu'ils sont encastrés dans la couverture.

## **CHAPITRE IV**

### **CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS**

#### **ARTICLE IV/1 – CLOTURES**

##### Clôture sur Rue

Les seules clôtures autorisées sont les haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier,...

##### Clôture séparative

Les clôtures réalisées en limite séparative de l'opération auront une hauteur maximale de 1.80 m.

Elles seront composées soit :

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier,...

##### Clôtures en limite périmétrique de l'opération (cf. Plan PA8 Règlement graphique du permis d'aménager)

Les clôtures réalisées en limite périmétrique de l'opération ne pourront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales (essences horticoles interdites) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

L'entretien de cette haie sera à la charge des propriétaires.

#### **ARTICLE IV/2 - PLANTATIONS**

Les haies seront constituées d'essences locales variées.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

#### **ARTICLE IV/3 - TERRASSEMENTS**

Le lotisseur se réserve le droit de remblayer certaines parcelles sur une hauteur n'excédant pas 0.50 m dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts de terrain existants ayant pour conséquence la création éventuelle de talus en bordure des parcelles dans les parties communes et/ou privatives.

## 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 en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres et des candélabres en domaine public ainsi que de la position des accès aux lot. L'accès aux lots s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif non clos.

Toutefois, avec l'autorisation de l'aménageur, du maître d'Oeuvre et/ou de la municipalité, les accès pourront être décalés dans la mesure où l'implantation future de la construction nécessite un éventuel déplacement, lorsque la façade principale du lot le permet, bien entendu. Dans tous les cas, les propriétaires devront tenir compte du positionnement des branchements particuliers du lot, des plantations et des candélabres en domaine commun.

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

Il appartient à l'acquéreur de s'assurer des positionnements définitifs des branchements particuliers du lot, arbres et candélabres après les travaux de viabilisation.

##### **b) Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement sur la propriété dont 2 en espace non clos (5x5m) 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 m par rapport à l'alignement sur une largeur de 5 m.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation (structure, revêtement, finition) des places de stationnement privées non clos est à la charge des acquéreurs.

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

*Note préalable* : 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.

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie aux plans est indicative.

### **A - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES (cf. plan PA.8-1 Voirie - Assainissements) :**

#### Gestion des eaux pluviales de voirie

Un réseau d'assainissement des eaux pluviales sera mis en place dans le cadre de l'opération conformément au plan des réseaux (cf. plan PA.8-1 « Voirie – Assainissement »).

Les eaux de ruissellement de la voirie seront récoltées par des bordures posées en bord de chaussée et évacuées par le biais de bouches d'engouffrements vers un ouvrage de stockage et de temporisation enterré de type SAUL qui sera réalisé sous espace vert.

Un débit de fuite par ajutage ainsi qu'une surverse par paroi seront installés à la sortie de l'ouvrage et raccordé au ruisseau du Pont par une nouvelle canalisation qui sera posées dans la rue aux Filles (cf. plan PA.8-1 « Voirie – Assainissement ») ; cette nouvelle canalisation sera posée lors des travaux de viabilisation d'un lotissement voisin (« RESIDENCE LE CLOS PAULMIERS ») qui fait également l'objet d'une demande de permis d'aménager.

Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977). La localisation des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'altimétrie et l'implantation définies au plan sont indicatives.

#### Gestion des eaux pluviales des parcelles privatives

Les eaux pluviales des parcelles privatives seront gérées par les acquéreurs sur celles-ci de manière autonome par un système d'infiltration, conforme au PLU et à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales des surfaces privatives ou recueillies par les toitures ne devront en aucun cas être évacuées dans le réseau d'eaux usées ou au fil d'eau des voies.

Conformément aux orientations d'aménagement du PLU, une noue d'infiltration plantée d'une haie sera réalisée par l'aménageur sur les limites Ouest des lots n°1 à 4 ; l'entretien de cette noue paysagère sera à la charge des acquéreurs.

### **B – ASSAINISSEMENT - EAUX USEES (cf. plan PA.8-1 Voirie - Assainissements) :**

Un réseau d'assainissement des eaux usées sera créé dans le cadre de l'opération.

Ce nouveau réseau collectera gravitairement les eaux usées des parcelles vers le réseau existant au carrefour de la rue des Filles et de la route de Caen aux abords de la Mairie (cf. plan PA.8-1 « Voirie – Assainissement ») par l'intermédiaire d'une nouvelle canalisation qui sera posée lors des travaux de viabilisation d'un lotissement voisin (« RESIDENCE LE CLOS PAULMIERS ») qui fait également l'objet d'une demande de permis d'aménager.

L'évacuation des eaux usées sera réalisée gravitairement par des canalisations de 200 mm de diamètre, de regards de visite de diamètre 1000 mm, bénéficiant des Normes NF EN 1917 et P16-346-2, de biellettes de raccordement et de culottes de branchement.

Les parcelles seront desservies par des branchements particuliers se composant de canalisations de diamètre 150 mm, reliées à des boîtes à passage direct situées en domaine public, prolongées par un tube de diamètre 100 mm en attente à 1 mètre à l'intérieur des parcelles.

« Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977). La localisation des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation et l'altimétrie définies au plan sont indicatives ».

L'ensemble du réseau devra être conforme aux prescriptions du gestionnaire du réseau et en recevoir l'accord technique.

Les positions des boîtes de branchement figurées sur le plan sont indicatives.

« Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977). La localisation des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation et l'altimétrie définies au plan sont indicatives ».

L'ensemble du réseau devra être conforme aux prescriptions du gestionnaire du réseau et recevoir son accord technique.

### **C - EAU POTABLE (cf. plan PA.8-2 Réseaux souples) :**

L'alimentation en eau potable se fera à partir d'une canalisation principale PVC Ø100 raccordée au réseau existant (PVC Ø160) dans la rue aux Filles, conformément au plan des réseaux souples (cf. PA 8-2) du projet sur lequel figure la nature et les diamètres des canalisations.

Chaque parcelle sera desservie par un branchement PVC Ø25 avec collier de prise en charge et bouche à clef se terminant par un citerneau préfabriqué destiné à recevoir le compteur avec robinet d'arrêt et purge, le tout situé à l'intérieur de la propriété.

*« La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative. »*

### **D – ELECTRICITE (cf. plan PA.8-2 Réseaux souples) :**

Le raccordement au réseau sera réalisé selon les prescriptions et l'étude d'ENEDIS.

Sous réserve de l'étude ENEDIS, le projet sera alimenté par un transfo qui sera posé dans le lotissement voisin (« RESIDENCE LE CLOS PAULMIERS ») qui fait également l'objet d'une demande de permis d'aménager.

Le réseau de distribution basse tension à l'intérieur de l'opération sera réalisé par des câbles souterrains HN33S33 dont les sections (240, 150, 95 et 35 mm<sup>2</sup>) sont précisées sur le plan réseaux souples (PA 8-2). Les branchements seront réalisés par l'intermédiaire de bornes diverses, reliées entre elles par un câble assurant le téléport collectif. Plusieurs bornes seront équipées d'embase de téléport et permettront la relève de l'ensemble des compteurs des lots de l'opération. Tous les branchements seront réalisés à l'aide de câbles 4 x 35 mm<sup>2</sup>.

Les lots seront alimentés par un coffret borne type CIBE placé en limite de propriété.

*« La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative. »*

### **F - GAZ:**

Il n'est pas prévu de desservir le projet en gaz.

### **G – TELECOMMUNICATION (cf. plan PA.8-2 Réseaux souples) :**

Un réseau de distribution téléphonique de type souterrain sera mis en place sous forme de fourreaux PVC aiguillés reliés à des chambres de tirages et de distribution.

Un fourreau supplémentaire pour le réseau numérique sera posé en parallèle du réseau télécom.

Ce réseau sera raccordé sur le réseau existant dans la rue aux Filles.

Chaque lot sera desservi par 2 fourreaux de diamètre 42/45 mm au niveau d'une boîte de branchement 30x30 située à l'intérieur de la propriété.

Dossier N° 19 1382	Lotissement « RESIDENCE LES JARDINS » à HOTTOT-LES BAGUES	FEVRIER 2021
	Règlement	Page 9 sur 11

## **ARTICLE V/3 - SERVITUDES**

### **a) Servitude de passage public**

Les espaces libres ou espaces communs (*voirie, espaces verts*) sont grevés d'une servitude de passage public. Cela s'applique notamment au profit des lots déjà bâtis non compris dans le périmètre du lotissement.

### **b) 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.

### **c) Servitude - réserves sur équipements du lotissement**

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, 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 divers réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

## **CHAPITRE VI**

### **PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

#### **APPLICATION DU REGLEMENT**

##### **ARTICLE VI/1**

Il sera créé une association syndicale des propriétaires.

Conformément à l'article R 442-8 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur se réserve la possibilité de passer une convention avec la Commune, relative au transfert de la totalité des équipements communs (voiries, espaces communs du lotissement, etc.) dans le domaine public communal, une fois les travaux achevés. Dans ce cas, le présent engagement deviendrait nul et non avenue de plein droit.

##### **ARTICLE VI/2**

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 (types et hauteurs), le système d'infiltration des eaux pluviales et les plantations.

##### **ARTICLE VI/3**

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

##### **ARTICLE VI/4**

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**

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal délivrant le permis d'aménager sera soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

##### **ARTICLE VI/6**

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 de l'arrêté du présent permis d'aménager, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables sauf si la majorité des colotis s'y opposent dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.