

Décembre 2020

Commune de Ranville

3 Rue Airbornes
14860 Ranville
Tel : 02.31.78.76.08



atelier PAGE

Paysagiste concepteur
3, impasse jardin Mathieu
14330 Le Breuil en Bessin
06 10 83 07 22
page.atelier@gmail.com

Emmanuel Blestel

SARL EBAMO
16, rue de l'Avenir
14 650 Carpiquet
07.60.74.68.29
e.blestel@ebamo.fr

Abac-Geo

6, quai des remparts
B.P. 9101014101 LISIEUX
Cédex
02.31.62.07.99.
br.mermin@abac-geo.fr

PA 10

**Substitution de pièces
REGLEMENT ECRIT**



Lotissement du bourg - secteur A

- Art.1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Art.2 : Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Art.3 : Accès et voirie
- Art.4 : Desserte par les réseaux
- Art.5 : Caractéristiques des terrains
- Art.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises communes
- Art.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Art.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Art.9 : Emprise au sol des constructions
- Art.10 : Hauteur des constructions
- Art.11 : Aspect extérieur
- Art.12 : Stationnement
- Art.13 : Espaces libres et plantations
- Art.14 : Répartition de la surface de plancher maximale par lot
- Servitudes diverses

Objet et champ d'application du règlement

Ce règlement, accompagné du document graphique PA4, relatif au projet d'aménagement du site « du lotissement du bourg » Commune de Ranville (14), complète les règles d'urbanisme et de servitudes existantes sur la commune. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il est applicable en sus du droit des tiers.

Rappel de l'art. R111-21 code de l'urbanisme : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.» Il conviendra de se reporter aux dispositions réglementaires du PLU de Ranville, et notamment au plan de zonage, ainsi qu'aux définitions et dispositions communes figurant au règlement écrit de la zone UB du PLU.

Les parcelles issues de l'opération «du lotissement du bourg» sont :

- Des parcelles libres de tout constructeur **numérotées de 1 à 4**

Préalablement à l'élaboration de leur projet de construction, les acquéreurs **devront** prendre conseil auprès du CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) du Calvados, **et** consulter les plaquettes d'information et de sensibilisation du CAUE (téléchargeables sur le site internet du CAUE 14) relatives notamment aux projets de construction, à l'implantation de la maison sur son terrain, ou aux clôtures. Le CAUE propose ses interventions gratuitement.

En application de l'article L442-7, il doit être porté à connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs, pour une durée de 10 ans.

Découpage et affectation des lots

Le nouveau quartier «du lotissement du bourg secteur A» se compose de 4 logements, à vocation principale résidentielle. Le caractère mixte en raison des différentes surfaces des parcelles du lotissement n'exclut cependant pas les différentes fonctions urbaines compatibles avec l'habitat, et qui en sont le complément naturel.

Le regroupement de lots est autorisé uniquement pour les lots 3 et 4.

En cas de regroupement de lots, les nouvelles constructions devront respecter les règles et servitudes des lots ainsi regroupés, l'ensemble des dispositions d'urbanisme étant alors applicable à l'échelle de l'ensemble des lots ainsi regroupés et non plus à l'échelle de chaque lot avant regroupement. En particulier, les lots regroupés bénéficieront de la totalité des surfaces de plancher affectées à chacun des lots avant regroupement, et les zones constructibles se rejoindront jusqu'aux limites séparatives communes des lots entre eux regroupés.

Terrassements et remblais

Le lotisseur se réserve le droit de terrasser ou remblayer certaines parcelles, sur une hauteur n'excédant pas 0.60m, 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.

Aménagement

Le programme des travaux et les plans de travaux (pièces PA8) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux en attente en limite de propriété.

Art.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait application de la réglementation en vigueur. Toutefois, les constructions en sous-sol ne sont pas recommandées. Les propriétaires et constructeurs qui voudront faire un sous-sol devront réaliser une étude géotechnique afin d'adapter la mise en oeuvre de la construction qu'ils projettent à la nature des sols

Art. 3 – Accès et Voirie

Il est fait application de la réglementation en vigueur et du plan de composition.

De plus :

L'emplacement des accès privatifs sera défini conformément aux indications figurant au plan de composition. Les propriétaires ne pourront pas ouvrir d'accès automobiles aux lots ou d'espaces privatifs de stationnement au droit de l'emplacement nécessaire pour les candélabres.

Les accès privatifs et emplacements de stationnement privatif seront aménagés sans qu'il soit porté préjudice aux branchements particuliers du lot, aux végétaux et arbres, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces publiques.

Les entrées charretières (dont la réalisation sera à la charge des acquéreurs) seront obligatoirement non closes sur la façade du domaine public et devront bénéficier d'un revêtement de finition non dispersible (pas de gravier, tout venant ou autre agrégats en pose libre). Elles devront être réalisées dans un délai de 2 ans au plus tard après la fin de la seconde phase des travaux du hameau.

Art. 4 – Desserte par les réseaux

Il est fait application de la réglementation en vigueur et du plan de composition.

De plus :

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de ce projet (les modalités de raccordement sont précisées dans les plans et programme des travaux, joints au présent dossier).

En cas d'obstruction des branchements ou autres éléments de réseaux privatifs, il reviendra au constructeur de procéder au débouchage nécessaire.

Assainissement des eaux pluviales

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

Les conditions de récupération des eaux de pluie et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments sont définies par arrêté du 21 août 2008.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées se fera au droit du lot à partir de la boîte de branchement posée par l'aménageur. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

Cet ouvrage sera réalisé sous l'entière responsabilité de l'acquéreur.

Les raccordements se feront au niveau des boîtes de branchement situées au droit ou sur de la parcelle (en fonction des lots). Aucune perforation supplémentaire des regards ne sera admise.

Eau potable

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisés au droit de leur lot en se conformant aux directives des services gestionnaires.

Electricité, téléphone et communications numériques

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains (y compris la fibre) réalisés à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots se fera obligatoirement en souterrain.

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.

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

Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères et des déchets assimilés s'effectue suivant les modalités définies par la CDC.

Art. 5 - Caractéristiques des terrains

Les cotes et superficies portées aux documents graphiques du dossier de permis d'aménager sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots par un géomètre-expert.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises communes

Il est fait application de la réglementation en vigueur et du plan de composition

De plus :

Il conviendra de prendre en compte l'emplacement des branchements et réseaux après travaux de viabilisation (et notamment les candélabres prévus en 2^{ème} phase) qui devra être vérifié lors de l'élaboration des permis de construire par les futurs constructeurs, chacun en ce qui les concerne.

Art. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application de la réglementation en vigueur et du plan de composition.

Art. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il est fait application de la réglementation en vigueur et du plan de composition.

La distance entre 2 constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m. Toutefois des distances différentes peuvent être autorisées, lorsqu'au moins une des deux constructions est une construction annexe (garage, carport...)

La longueur des pignons des annexes est limitée à 7 m. La superficie de l'annexe située dans la bande non réservée aux constructions d'habitations ne devra pas dépasser 14 m². Une seule annexe située dans cette zone sera autorisée. Pour les parcelles qui comportent deux zones, une seule annexe sera autorisée sur une des deux zones.

Art. 9 – Emprise au sol des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Art. 10 – Hauteur des constructions

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol. La cote d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie en tenant compte des cotes du projet définitif de la voirie, et de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 6.00m à l'égout et 10.00m au faitage. La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m

Art. 11- Esthétique générale, matériaux et volumes

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Prise en compte de la Réglementation Thermique 2020 :

La RT 2020 soumet la conception du bâti à une implantation bioclimatique. L'emplacement et l'orientation de la construction, l'agencement des pièces et des ouvertures, etc., seront étudiés afin de tirer profit des ressources naturelles (lumière, chaleur solaire, ...), de protéger les constructions des aléas climatiques (vents dominants notamment) et à devenir des bâtiments à énergie positive. Les critères (non exhaustifs) pourront être les suivants :

- pièces à vivre et principales : surfaces vitrées orientées vers le Sud, afin de récupérer les apports solaires en hiver, protections solaires permettant de réguler ces apports en été - aménagement d'espaces tampons au Nord (garage, buanderie, couloir, etc.) afin de réduire l'impact du froid, de contribuer aux économies d'énergies et au confort des occupants.
- compacité du bâti
- isolation optimisée
- système de production d'énergie...

Façade

En complément aux règles du PLU en vigueur :

. Les nouvelles constructions ne peuvent pas mélanger les partis architecturaux faisant référence à plusieurs styles distincts.

Les effets décoratifs autorisés sont les suivants :

- . 2 couleurs d'enduit sur la façade avec ou sans jeu de volume
- . 2 couleurs de bardage sur un même volume

Deux couleurs de bardage et / ou d'enduit sont autorisées au total. (Dans le cas de matériaux mixtes, seul un choix de couleur d'enduit et de bardage est autorisé).

Tous les matériaux de façades et de menuiseries sont autorisés, néanmoins :

- . En façade, les matériaux composites devront être utilisés avec parcimonie et dans une composition de façade cohérente.
- . Les bardages seront à privilégier en teinte naturelle.
- . Les annexes et carport seront traités en bardage bois naturel.

Toiture

En complément aux règles du PLU en vigueur :

Les matériaux de couverture sont les suivantes :

- . Tuiles de teinte naturelles, couleur argile cuit ou imitation argile cuit (type «tuiles de Bavent»)
- . Ardoise naturelle et synthétique de dimension 40 x 24 max
- . Bac acier à joint debout et nervure fine gris ou noir
- . Zinc gris ou noir mat
- . Toiture végétalisée (toit plat)
- . Toiture minérale (toit plat)
- . La tuile mécanique, les ardoises synthétiques de plus de 40x24 max
- . Les ardoises photovoltaïques

Les shingles ou toutes imitations d'autres matériaux que ceux autorisés sont interdites.

Ouverture

Tous les matériaux de menuiseries sont autorisés : métallique, bois, PVC

Les ferrures devront être discrètes tant par leurs teintes que par leurs dimensions. Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.

Tous les types de fermetures sont autorisés (volet battant, pliant, persienne, coulissant, roulant ...) si le coffre n'est pas visible depuis l'extérieur.

Les fenêtres en bandeau seront autorisées si elles appartiennent à une cohérence générale. Les fenêtres rondes ou en losanges seront traitées au cas par cas en fonction de la cohérence du projet.

Tous les types d'ouverture en toiture sont autorisés (châssis, lucarne, fenêtre de toit à rotation type « velux »).

Les types de clôtures, portail et piliers éventuels seront stipulés dans la demande de permis de construire.

Traitements en limite de voie, espace commun ou public

Les limites de parcelles des lots donnant sur les voies automobiles seront constituées :

> d'un muret d'une hauteur maximum de 1m. Il pourra être réhaussé d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 0.50 m obligatoirement doublé d'une haie champêtre ou/et fleurie plantée à 0.50 m de la limite de propriété (côté intérieur), composée d'essences variées locales, leur hauteur n'excédera pas 1.80 m.

> D'une clôture à claire-voie d'1.50 m maximum obligatoirement doublée d'une haie champêtre ou/et fleurie plantée à 0.50 m de la limite de propriété (côté intérieur), composée d'essences variées locales, leur hauteur n'excédera pas 1.80 m.

Le muret d'une hauteur maximale de 1m sera recouvert d'un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal. Il intégrera les coffrets techniques (électricité...). La plantation, la pose et l'entretien des haies et des clôtures sont à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs devront à minima avoir démarré la réalisation de leur muret (20 cm au dessus du niveau fini des voirie et trottoirs) au démarrage des travaux de finition des espaces communs.

Les haies seront soigneusement entretenues et tiendront compte des prescriptions de ce règlement.

Clôtures en limite séparative

Sur les limites séparatives, les clôtures seront rigides et en treillis soudé, avec une hauteur maximum de 1.80 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie champêtre ou/et fleurie d'essences variées, plantée à un minimum de 0.50 m de celui-ci, soit d'une clôture entièrement végétale type osier ou autres végétaux vivants plantés et tressés d'une hauteur maximum de 1m80. La plantation, la pose et l'entretien des haies et des clôtures se font à la charge de l'acquéreur et sont obligatoires.

Dans tous les cas, la conception des clôtures devra permettre le passage ponctuel d'animaux terrestres de petite taille (hérissons...).

Les claustras sont interdits.

Le traitement des limites de parcelle, plantation comprises devront être réalisées dans un délai de 2 ans au plus tard après l'obtention du permis de construire.

Art. 12 – Stationnement

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Il sera créé par logement, un espace non clos comprenant au minimum 2 places de stationnement , situé sur la parcelle et accessible depuis le domaine public.

Dans le cas d'une activité professionnelle de type «profession libérale», la superficie nécessaire au stationnement lié à l'activité sera prévue sur le lot. Par ailleurs, seront prises toutes dispositions nécessaires pour rendre compatible l'activité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances éventuelles. Les espaces dédiés au stationnement seront non clos et clairement identifiés (panneau indicateur) afin que les usagers puissent y accéder facilement depuis l'espace public.

Art. 13 – Espaces libres et plantations

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

De plus :

Les haies de clôtures seront composées d'arbustes d'essences locales diversifiées, choisies parmi la liste des plantes ligneuses locales. Par exemple les essences pourront être choisies parmi celles proposées ci-dessous (liste non exhaustive) : amélanchier commun, coudrier, églantier, genêt à balais, lilas vulgaire (hors essences ornementales), nerprun purgatif, fusain d'Europe, charme, cornouiller, troène vulgaire, prunellier, ... à l'exclusion des thuyas et autres conifères, ainsi que des lauriers Palme.

Rappel de l'article 671 du code civil (1^{er} alinéa) : «Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.»

Les plantations d'arbres et de haies devront être visibles sur la demande de permis de construire. (type d'essence et implantation prévue sur la parcelle)

Art. 14 - Répartition de la surface de plancher maximale par lot

> ZONE UB

La surface de plancher maximale totale affectée à l'ensemble des 4 lots libres sera de 720 m².

La surface de plancher maximale affectée à chaque lot sera de 180 m².

Servitudes diverses

1. 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 et ouverts à la circulation publique.

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 tout aménagement ou de construction existants ou futurs 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 de permis d'aménager et dans les documents annexes.

2. Servitude de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ERDF, si nécessaire à la distribution générale d'énergie électrique du lotissement.

3. Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public. Ceci s'applique tant aux usagers de l'opération qu'aux usagers extérieurs au lotissement.