

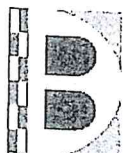


Département du CALVADOS
Commune de Saint Sever Calvados
Lotissement de la Pommeraie
Rue de la Gare - Rue de Beslon

6 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

ANNEXÉ A LA MINUTE
D'UN ACTE REÇU PAR LE
NOTAIRE ASSOCIÉ, SOUSSIGNÉ

- Règlement original dressé par le cabinet *Aménagéo* en Septembre 2007 et modifié en Janvier 2008
- Règlement modifié par le cabinet Bellanger, Géomètre Expert, en Avril 2012



Cabinet Dominique BELLANGER

Géomètre Expert DPLG

5 bis place du Champ de Foire - BP 20044 - 14502 VIRE CEDEX

t. 02 31 68 05 79 - f. 02 31 67 34 61 – vire@cabinet-bellanger.fr



CHAPITRE I

DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE I/1

Le lotissement dénommé : «La Pommeraie», sis sur le territoire de la Commune de Saint Sever Calvados est réalisé par la Commune, il est cadastré section AB n° 323, 324, 353 et 355 pour une superficie de 7 773 m² environ.

ARTICLE 1/2

Le présent lotissement, comprend 11 lots, numérotés de 1 à 11, 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 du POS applicables au jour de l'autorisation de lotir 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.

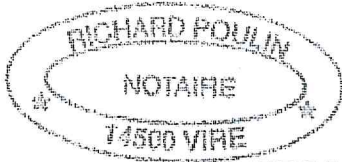
Le projet prévoit la réalisation en une seule tranche.

ARTICLE 1/3

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, le sens du faitage, les zones à constructibilité particulière, telles qu'elles apparaissent sur le plan parcellaire et des servitudes.

ARTICLE 1/4

Les lots sont réservés à la construction d'un immeuble à usage principal d'habitation. Toutefois, des bâtiments destinés à des petits commerces, des professions libérales ou assimilées qui gardent le caractère principal d'habitation à la construction, seront autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement. *(Il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité).*



CHAPITRE II

EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II/1

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan d'Occupation des sols applicables à la Commune telles qu'elles sont annexées ci après. 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

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan parcellaire et des servitudes annexé (*sens d'orientation du faitage principal, obligation d'implantation, 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 (*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

Le plan de composition et des servitudes indique les zones de construction des habitations principales et de leurs annexes ainsi que les règles principales d'implantation à respecter.

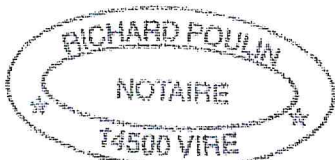
ARTICLE II/5

Les réalisations de serre ou véranda, en vue de parvenir à des économies d'énergie sont considérées comme des saillies du bâtiment principal et ne sont pas soumises aux règles d'implantation du présent règlement.

ARTICLE II/6

Répartition de la superficie hors oeuvre nette,

Pour l'ensemble de l'opération, la SHON totale est de: $7\,773\text{ m}^2 \times 0,40 = 3\,109\text{ m}^2$.
La SHON applicable à chacun des lots est de 282 m^2 .



CHAPITRE III

ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES ET PLANTATIONS

ARTICLE III/1

Les Prescriptions du règlement du POS ci après annexé seront respectées en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE III/2

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 10 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, dans les zones prévues à cet effet, la hauteur du bâtiment sur la limite séparative sera limitée à 4 mètres; si le mur en limite est un mur pignon, la hauteur à l'égout sera limitée à 3 mètres et celle du faîtage limitée à 7 mètres dans la bande concernée.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 mètre.

ARTICLE III/3

Les sous-sols sont interdits dans l'ensemble du lotissement.

ARTICLE III/4

Pour les constructions avec combles, les toitures à deux pans symétriques, d'une pente comprise entre 40 et 60° sont obligatoires.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les toitures à un seul versant ou à quatre pans, sur les constructions d'un seul rez-de-chaussée, sont interdites.

Toutefois, les toitures à un seul versant, à faible pente, sont admises pour les constructions ou annexes implantées en limite séparative.

Les matériaux de couverture devront être soit en ardoise naturelle ou en fibre ardoise.



ARTICLE III/5

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

La construction d'annexes telles que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Sont notamment *interdites* les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

CHAPITRE IV

CLOTURES - PLANTATIONS - TERRASSEMENTS

ARTICLE IV/1

1) Clôtures à l'alignement des voies et des passages piétons

Les clôtures à l'alignement des voies et des allées piétonnes seront réalisées par la mise en place d'une double lisse béton avec un soubassement obligatoire d'une hauteur maximum de 0.30m.

Les clôtures seront doublées d'une haie vive de type haie florale variée (*les résineux tels que thuyas et autres sont interdits*). La hauteur des haies sera limitée à 1.50m.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1.20m.

2) Clôtures en limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

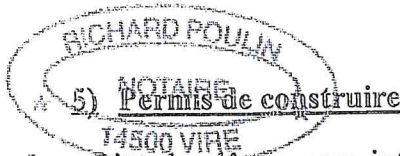
Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1.20 mètres doublé d'une haie vive, type haie florale. (*Les résineux tels que thuyas et autres sont interdits*). Ces haies auront une hauteur maximum de 1.80m.

3) Les portails, barrières ou portillons

Ils seront de forme simple, en bois, en métal ou en PVC. Ils pourront être supportés par des piliers en béton ou en maçonnerie.

4) Aspect et couleur des clôtures

Les murs, les piliers, les éléments de maçonnerie englobant les coffrets devront avoir un parement en matériau destiné à rester apparent (*Pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée*) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit ton pierre.



Le projet de clôture sera intégré dans la demande de permis de construire. Les portails, les barrières, les portillons, seront décrits dans la demande de permis de construire. Leur réalisation fait partie du projet de construction.

6) Réalisation

Toutes les clôtures, portails, portillons sont à la charge des acquéreurs.

Les clôtures à l'alignement des voies, les seuils des portails et portillons, seront réalisés en même temps que les constructions. Ils seront nécessaires à la réalisation des travaux de finition (*en 2ème phase*) de la voirie et des trottoirs qui s'appuieront sur ces éléments.

ARTICLE IV/2

Les acquéreurs des lots devront présenter leur projet de plantations dans le cadre de la demande de permis de construire.

Les parties non construites, hors cheminement des parcelles, doivent être traitées en espaces verts.

Les arbres et les arbustes seront diversifiés et d'essences régionales telles que arbres fruitiers, charmes, charmilles, frênes, noisetiers, etc... à l'exclusion de résineux tels que thuyas.

Sur les lots 10 et 11, une haie vive d'essences locales sera plantée le long de la rue de Beslon par le lotisseur et entretenue par les acquéreurs.

ARTICLE IV/3

Le lotisseur se réserve le droit de remblayer certaines parcelles sur une hauteur n'excédant pas 0,50 mètre 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

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 parcellaire et des servitudes et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres et des candélabres en domaine public. L'accès au lot s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif non clos.

Deux places de stationnement au minimum par logement seront réservées sur chaque lot (non compris garage), leur emplacement figuré sur le plan de Composition et des servitudes n'est qu'indicatif (sauf pour les lots 5-6 et 8).

 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 en espace non clos (5 m x 5 m) en contiguïté avec la voirie; pour cela, les acquéreurs implanteront le portail permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sur une largeur de 5 mètres.

Ces emplacements ne devront pas être clos en façade sur rue. Les emplacements seront empierrés et revêtus à la charge des acquéreurs (la constitution sera identique à celle des trottoirs) et ils seront ensuite entretenus par eux. Dans le cas où un portail est prévu, il sera réalisé à l'arrière de ces emplacements à une distance minimale de 5 mètres à partir de l'alignement de voirie.

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

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privées non clos est à la charge des acquéreurs.

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article 1/4 du présent règlement, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.

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.

A - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales des surfaces ou recueillies par les toitures seront dirigées vers le collecteur mis à leur disposition au droit de leur terrain.

Le raccordement se fera au niveau de la boîte de branchement située au droit de la parcelle sur domaine public.

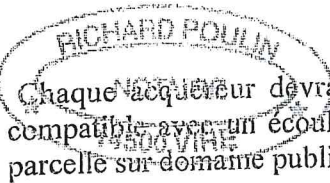
Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie des eaux pluviales est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur domaine public.

B - EVACUATION DES EAUX USEES :

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents (eaux vannes, eaux ménagères) vers le collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses fixes ou fosses septiques est formellement interdit.

Le raccordement se fera au niveau de la boîte de branchement située au droit de la parcelle sur domaine public.

Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.



Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie des eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur domaine public.

C - EAU POTABLE:

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété. La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

D-ELECTRICITE:

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

Le raccordement, en souterrain, 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 en souterrain à leurs frais par les services de France Télécom ou de tout autre opérateur téléphonique.

F. GAZ:

Il n'est pas prévu de réseau gaz; cependant, si celui-ci était posé, à la seule initiative du lotisseur avant la fin des travaux, les acquéreurs de lots qui le souhaitent se raccorderont sur un coffret qui sera, à leur demande et à leur charge, placé à cet effet en limite de propriété.

ARTICLE V/3 -SERVITUDES

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

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 réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

Le lot 8 supportera, dans la bande localisée au plan parcellaire, une servitude pour passage de canalisation d'eau pluviale.

Les lots 10 et 11 devront assurer l'entretien permanent de la haie qui sera plantée sur leurs parcelles le long de la rue Beslon.



CHAPITRE VI

ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

APPLICATION DU REGLEMENT

ARTICLE VI/1

Il ne sera pas constitué d'association syndicale : les voies et espaces communs seront intégrés au domaine public Communal après leur aménagement.

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 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 d'autorisation sera soumise aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme ; cette disposition ne concerne pas l'article 1/3 : Réunion de 2 lots.

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 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 (plan d'occupation des sols) en vigueur dans la commune demeureront applicables sauf si la majorité des colotis s'y oppose dans les conditions fixées par l'article L 315.2.1 précité.

Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

A Saint Sever Calvados, le 2 Avril 2012

M.Le Maire



DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de SAINT-SEVER-CALVADOS

Lotissement *La Pommeraie*

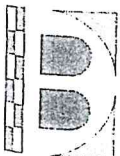
Présentation
du modificatif n°1 de Mai 2012

ANNEXÉ A LA MINUTE
D'UN ACTE REÇU PAR LE
NOTAIRE ASSOCIÉ, SOUSSIGNÉ

Maître d'ouvrage

Commune de Saint-Sever-Calvados,
Mairie – Rue des Ecoles
14380 SAINT-SEVER-CALVADOS
Tél : 02 31 68 82 63

Maître d'œuvre



Cabinet Dominique BELLANGER

Géomètre Expert DPLG

5 bis place du Champ de Foire - BP 20044 - 14502 VIRE CEDEX
t. 02 31 68 05 79 - f. 02 31 67 34 61 - vire-d.bellanger@orange.fr



Le présent dossier de modification du permis d'aménager du lotissement *La Pommeraie* (LT 14 658 07 D0001, délivré le 08/04/08), situé sur la commune de Saint-Sever-Calvados, porte, d'abord, sur la modification de l'article III/2 du règlement du lotissement relatif à la hauteur des constructions. En effet, plusieurs constructeurs se sont récemment manifestés auprès du maître d'ouvrage pour signaler des difficultés d'application de cet article à leurs projets de construction.

Comme certains constructeurs l'ont également signalé, la largeur de la zone de constructibilité définie sur les lots n°10 et 11 est trop étroite pour pouvoir implanter un pavillon hors limite séparative, alors qu'une orientation du faîtage est imposée sur ces lots. Aussi, ce modificatif prévoit également de modifier le sens de faîtage de la construction principale sur ces deux parcelles, afin de laisser aux futurs acquéreurs une plus grande liberté pour choisir le type et l'implantation de leur habitation.

B – Présentation des modifications

A l'heure actuelle, pour permettre la construction d'une habitation sur les lots n°10 et 11, il n'est possible de construire uniquement que le long de la limite séparative Est. Or, l'article III/2 du règlement du lotissement précise que « *en cas d'implantation en limite séparative, dans les zones prévues à cet effet, la hauteur du bâtiment sur la limite séparative sera limitée à 4m ; si le mur en limite est un mur pignon, la hauteur à l'égout sera limitée à 3m et celle du faîtage limitée à 5m dans la bande concernée* ».

Etant donné que l'article III/4 impose une toiture à deux pans symétriques pour les constructions avec comble, il apparaît clairement que les règles actuelles du lotissement permettent difficilement de construire une habitation avec une toiture à deux pans en limite séparative, la hauteur tolérée étant trop faible. Pour résoudre cette difficulté réglementaire, il est donc proposé de modifier l'article III/2 du règlement relatif à la hauteur de la construction en cas d'implantation en limite séparative, en limitant la hauteur du faîtage à 7 mètres (au lieu de 5m).

Le plan de composition de ce lotissement laisse apparaître que la largeur de la zone de constructibilité de ces lots n°10 et 11 est inférieure à respectivement 12 et 10m. Or, ce même plan impose un sens de faîtage pour la construction principale orienté Est-Ouest sur ces deux lots : il est proposé de modifier ce sens de faîtage en autorisant un double sens, à l'image du lot n°1, situé en face du lot 11, qui possède cette double orientation.

C – Conséquences des modifications

Ces modifications ne concernent que le règlement du lotissement (PA10) et son article III/2 relatif à la hauteur des constructions qui se voit modifié. Le plan de composition (PA4) est aussi modifié pour autoriser un double sens du faîtage de la construction principale sur les lots n°10 et 11.

Aucune autre pièce constitutive du permis d'aménager n'est modifiée.

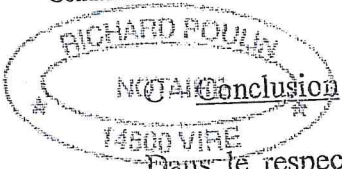


La modification du dossier de lotissement est définie à l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, pour approuver les modifications évoquées ci-dessus, l'accord des propriétaires est nécessaire.

B - Décision des propriétaires

N° Lot	Références cadastrales	Superficie du lot (m ²)	Nom du propriétaire	Signature valant approbation des modifications
1	AB n°371	600	VALÉE Régine	
2	AB n°372	350	LEMÉNOR EL Claude	
3	AB n°373	350	SALLOT Jean-Claude	
4	AB n°374	634	Commune	
5	AB n°375	350	Commune	
6	AB n°376	350	Commune	
7	AB n°377	605	VINCENT Jean-Pierre	
8	AB n°378	641	Commune	
9	AB n°379	617	MAËLSTAF Daniel	
10	AB n°380	743	Commune	
11	AB n°381	602	Commune	
Total	11 lots	5842		



Dans le respect de l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme, les modifications apportées au lotissement, objets du présent dossier de modification, sont acceptées par les colotis.

Fait à Vire,
Le 14/05/2012

Le Maître d'ouvrage
Commune de SAINT-SEVER-CALVADOS,
M. le Maire,

Le Maître d'oeuvre
D. BELLANGER



N/Réf.
Comm
Affair
Objet

