

## Lotissement Le Grand Clos 2 à Creully sur Seulles (14)

**SNC CREULLY –  
LE GRAND CLOS 2**

1 rue Pierre et Marie CURIE

ELEUSIS 5 – CS 40231

22190 PLERIN

**PIERREVAL**  
GROUPE

URBANISME & PAYSAGE  
INFRASTRUCTURES VRD  
ENVIRONNEMENT

Avril 2023

Pièces complémentaires

## Champ d'application

Les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt de leur demande d'autorisation d'urbanisme en mairie (Permis de Construire construction ou extension, Permis de Construire Modificatif, Déclaration Préalable de travaux, ...).

Ces règles sont complétées par les règles écrites ci-après et par le règlement graphique (PA10).

Les règles du présent règlement seront reprises dans le cahier des charges du lotissement.

Lors de l'élaboration de leur projet de construction, les acquéreurs pourront prendre conseil gratuitement auprès du CAUE (Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement) du Calvados, ou 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.

## Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction

L'opération est destinée principalement à l'habitat et aux occupations du sol compatibles avec l'habitat.

L'opération comportera un minimum de 26 logements.

Les lots pourront être regroupés ou faire l'objet de subdivisions sous réserve d'accord expresse de l'aménageur et sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront produire de nouveaux lots à bâtir ou résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de logements du lotissement.

L'aménageur veillera au respect des règles de densité au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

## Accès et stationnement

Un espace non clos et non couvert de dimensions 6m x 5m minimum (largeur x profondeur) devra être réalisé sur chacun des lots, au niveau de l'accès au lot conformément au plan de composition, de manière à permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules et éviter le stationnement sur l'espace public.

Les espaces non clos seront réalisés en matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie et de finition non dispersible.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de cet espace est à la charge de chaque acquéreur.

Pour les lots 5, 8, 9 et 28, les emplacements des accès aux lots et espaces non clos figurant sur le plan de composition sont indicatifs. Toutefois, sur les linéaires identifiés sur le règlement graphique (trait rouge), l'aménagement des accès aux lots est interdit.

Pour tous les autres lots, les emplacements des accès aux lots et espaces non clos figurant sur le plan de composition sont imposés.

Les accès privés seront aménagés dans le prolongement des espaces non clos sans qu'il soit porté préjudice aux branchements particuliers du lot, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces communs. Les éventuels portails seront positionnés à l'arrière de l'espace non clos, en retrait de 5 mètres de la limite sur voie.

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations le permettent, des accès piétons pourront être ouverts sur les circulations piétonnes du lotissement depuis les lots.

## Desserte par les réseaux

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

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.

### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des parcelles et notamment des toitures des habitations seront collectées et gérées sur les parcelles au moyen de dispositifs adaptés au terrain conformes à la réglementation, réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne. Le dispositif choisi figurera dans la demande de permis de construire.

### Assainissement des eaux usées

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées se fera au droit du lot à partir de la sortie amont de la boîte de branchement posée par le lotisseur. Aucun autre raccordement supplémentaire sur ce regard ne sera admis. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

### 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 et télécom

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

## Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques principales des parcelles sont indiquées sur le plan de composition. Les cotes et superficies sont approximatives et seront précisées après bornage par un géomètre-expert.

Les surfaces de plancher maximales autorisées par lot sont réglementées par le tableau de répartition des surfaces en annexe du présent règlement.

## Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du lot.

## Hauteur des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

## Implantation des constructions

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles d'implantation ci-dessous se substituent aux articles 1AU6 et 1AU7 du règlement écrit du PLU en vigueur pour les limites créées dans le cadre de l'opération.

### Limites sur voies et espaces communs/publics

Les constructions devront se conformer aux règles de recul présentées dans le règlement graphique (PA10).

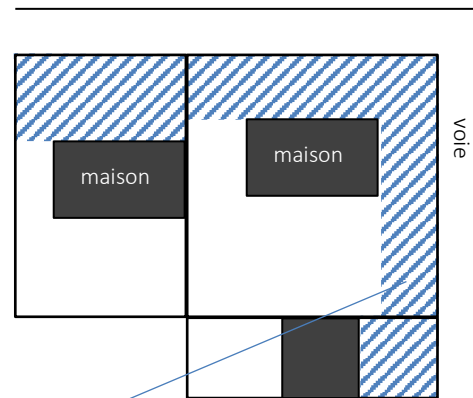
En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite sur voie ou espace commun/public,
- Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres.

### Règles complémentaires concernant les abris de jardin\*

Les abris de jardins\* ne pourront être implantés dans une bande comprise entre la limite sur voie et la façade de la construction principale la plus proche de cette limite (schéma ci-contre).

Principe d'implantation des abris de jardin\* :



Abris de jardin\* interdit

### Limites séparatives

#### Limites séparatives entre les lots créés

Les constructions devront se conformer aux règles de retrait présentées dans le règlement graphique (PA10).

En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres

#### Limites séparatives avec les parcelles voisines de l'opération

Pour les lots 1 à 5 et pour le lot 15, le long de la limite Nord-Ouest (limites avec les constructions voisines existantes), il est fait application de la réglementation en vigueur.

Rappel de l'article 675 du code civil : « L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant. »

\* Sont considérés comme « abris de jardin » les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

## Esthétique générale, volumes et matériaux

### Constructions

Tout projet de construction devra être étudié de manière à assurer une bonne intégration paysagère.

#### **Volumétrie architecturale / formes**

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux projets issus d'une démarche de création architecturale. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

#### Construction principale - Volume principal

Le volume principal des constructions suivra un plan simple à dominante rectangulaire. Il pourra comporter plusieurs niveaux et devra être couronné d'une toiture à 2 pentes symétriques de pentes supérieures ou égales à 30°.

#### Construction principale - Volume(s) secondaire(s)

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

#### Annexes

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

### Matériaux / teintes

L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) et l'utilisation de matériaux de fortune sont interdits.

Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels du secteur.

Les façades maçonnées qui ne seraient pas réalisées avec des matériaux traditionnels devront recevoir un enduit dont la teinte principale se rapprochera de celle de la pierre locale.

Les bardages en façade sont autorisés et seront :

- Soit en bois brut ou de teinte naturelle.
- Soit d'une teinte choisie pour s'intégrer dans l'environnement local (par exemple : beige, brun, gris-beige, ...). En conséquence, les teintes suivantes sont interdites : blanc, bleu, vert, noir, ... ainsi que les couleurs criardes ou trop vives. Les bardages métalliques devront être de finition non brillante.

Les différences de teintes sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des différences de volumes ou des variations de matériaux. Les « bandeaux » d'une couleur différente de celle de la teinte principale sont interdits pour éviter l'effet de « rayures ».

L'utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés est vivement recommandée. Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

### Eléments techniques

Les équipements fixes extérieurs (ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...) susceptibles de créer des bruits de voisinage devront être positionnés sur les parcelles de façon à en atténuer au maximum les nuisances sonores et visuelles. Ils seront, en fonction de leurs impératifs techniques, accompagnés des éléments construits nécessaires à leur pérennité et à la maîtrise des bruits et nuisances engendrées par leur fonctionnement.



## Clôtures

Les projets de clôtures devront figurer dans la demande de permis de construire de la construction principale.

Les acquéreurs des lots comportant des clôtures réalisées par l'aménageur devront conserver celles-ci et veiller à leur bon entretien.

De manière générale, les essences composant les haies champêtres et/ou fleuries d'essences variées devront être choisies dans la palette végétale en annexe 2 du présent règlement

### Le long de la voie interne de l'opération

Les clôtures donnant sur la voie publique seront composées :

- Soit d'un mur bahut maçonné en pierre locale ou enduit d'une teinte se rapprochant de celle de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 0,80 m, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre\* ou de lisses\*.  
La hauteur maximale de l'ensemble (mur bahut + dispositif claire-voie ou lisses) sera limitée à 1,50 m. La clôture devra être implantée à l'alignement et doublée d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un grillage rigide de teinte sombre\* d'une hauteur maximale de 1,50 implanté à l'alignement et doublé d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.  
Pour les limites qui sont en interface directe avec une surface minérale (enrobé ou béton), les plaques de soubassement en béton sont imposées.

### Le long des espaces verts et circulations piétonnes (chemin rural et lisière Sud)

Les clôtures donnant sur les espaces verts ou les circulations piétonnes seront constituées :

- Soit d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres (voir les deux palettes végétales imposées p.31 et 32).
- Soit d'un grillage rigide de teinte sombre\* d'une hauteur maximale de 1,50 implanté en limite séparative et doublé d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.  
Le grillage rigide devra rester ajouré (sans remplissage) dans une bande horizontale de 10 cm mesurée à partir du sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Des portillons pourront être réalisés dans ces clôtures. Ils reprendront les caractéristiques de hauteur et de teinte de la clôture dans laquelle ils s'insèrent. La largeur de passage sera limitée à 1,20 mètre.

### Limites séparatives

En limite séparative, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Si des clôtures sont réalisées en limite séparative, elles seront composées:

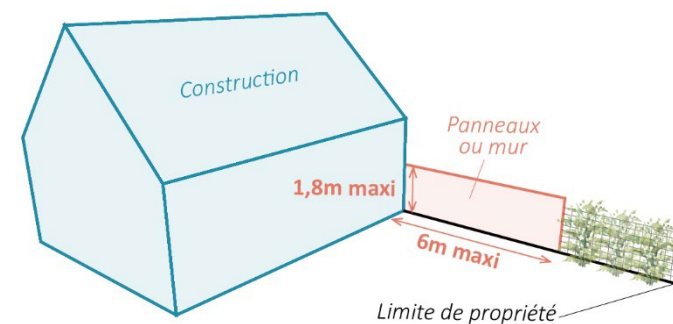
- Soit d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres (voir les deux palettes végétales imposées p.31 et 32).

- Soit d'un grillage rigide de teinte sombre\* d'une hauteur maximale de 1,50 implanté en limite séparative et doublé d'une haie champêtre et/ou fleurie d'essences variées d'une hauteur maximale de 2 mètres.  
Le grillage rigide devra rester ajouré (sans remplissage) dans une bande horizontale de 10 cm mesurée à partir du sol pour permettre la circulation de la petite faune.

Toutefois, pour les constructions implantées en limite séparative, et afin de protéger l'intimité à l'arrière des maisons au niveau des terrasses, les panneaux bois ou d'aspect similaire au bois et les murs maçonnés enduits de la même couleur que la construction principale sont autorisés dans le prolongement du mur en limite dans la mesure où leur linéaire global ne dépasse pas 6 m de long et que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètres (schéma de principe ci-dessous).

Ces éléments ne devront pas déborder sur le fond voisin.

Schéma de principe :



\* Les teintes autorisées sont le gris, le noir ou le bois de teinte naturelle (lisses, dispositif à claire-voie).

## Espaces libres et plantation

Rappel de l'article 671 du code civil (1er 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. »

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 4 places de stationnement.

Globalement, les essences choisies devront être locales et variées. Les conifères sont interdits en haie.

Afin de développer la biodiversité, l'installation de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, gîtes pour chiroptères, ... est recommandée.

## Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est fortement recommandée. Les acquéreurs pourront se référer aux préconisations de l'étude de potentiel en énergies renouvelables établie par AFCE jointe au dossier de Permis d'Aménager, incluse dans le dossier d'évaluation environnementale.

## Récupération des eaux de pluie

La récupération des eaux de pluie est recommandée.

Les réservoirs d'eau devront être enterrés, ou intégrés dans le projet de construction ou paysager (derrière un écran végétal, ...).

## Servitudes diverses

### Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, circulations piétonnes, 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.

### Servitude de réseaux

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

### 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.







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.

## Palette végétale

### Type 1: Haie fleurie d'essences variées

■ Feuillage caduque    ▽ Feuillage semi-persistant  
■ Feuillage persistant    ■ Période de floraison/fructification

					
Abelia	Fusain d'Europe	Lilas de Californie	Saule pourpre	Noisetier commun	Charme commun
<i>Abelia grandiflora</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Ceanothus persistante</i>	<i>Salix purpurea</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Carpinus betulus</i>
J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D

					
Escallonia	Fusain	Laurier tin	Troëne	Seringat	Osmanthe
<i>Escallonia 'Crimson Spire'</i>	<i>Evonymus japonicus</i>	<i>Viburnum tinus</i>	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	<i>Philadelphus coronarius</i>	<i>Osmanthus burwoodii</i>
J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D









## Palette végétale

### Type 2 :Haie champêtre

Les haies champêtres sont composées essentiellement d'arbustes (strate 1) mais peuvent intégrer ponctuellement quelques arbres de la strate 2 sous réserve de respecter les retraits imposés par le code civil.









#### STRATE 1 : Arbustes

					
Amelanchier commun	Prunellier	Troène commun	Noisetier commun	Fusain d'Europe	Viorne lantane
<i>Amelanchier lamarckii</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Viburnum lantana</i>



#### STRATE 2 : Arbres de moyen-jet ou cépées

					
Prunier-cerise	Saufe Marsault	Charme commun	Erable champêtre	Pommier sauvage	Cerisier Saint-Lucie
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Salix caprea</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Malus sylvestris</i>	<i>Prunus mahaleb</i>

## ANNEXE RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE PAR LOT

Les surfaces maximales autorisées seront réparties selon le tableau ci-dessous :

Lot n°	Surface env. en m <sup>2</sup>	Surface de plancher en m <sup>2</sup>
1	396	190
2	403	190
3	389	190
4	390	190
5	453	190
6	401	190
7	411	190
8	417	190
9	412	190
10	434	190
11	380	190
12	408	190
13	383	190
14	359	190

Lot n°	Surface env. en m <sup>2</sup>	Surface de plancher en m <sup>2</sup>
15	473	190
16	499	190
17	409	190
18	413	190
19	406	190
20	391	190
21	405	190
22	414	190
23	454	190
24	506	190
25	439	190
26	384	190
27	390	190
28	387	190
	<b>11 606</b>	<b>5 320</b>

Remarque : Les surfaces des lots sont indicatives et seront précisées après bornage par le géomètre de l'opération.