■ Aménageur Ecoquartiers
■ Maîtrise d'Oeuvre
Assistance conseil
(Ecoquartiers - Assainissement)
■ Travaux privés V.R.D.

COMMUNE DE LA HAYE PESNEL

****

REALISATION D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

LOTISSEMENT DU LEVANT

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA10 REGLEMENT

Le 16/02/2017

SARL ADH 50 2 Rue de l'Eglise - 50000 SAINT-LÔ SIRET 539 011 379 00010
Tél: 02 33 77 09 48 - 06 31 80 91 26 Mail: adh.50@orange.fr Fax: 09 67 07 77 29

TITRE I : DISPOSTIONS GÉNÉRALES – PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol instituées dans le lotissement, dans le respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal.

Le présent règlement sera inséré dans tout acte de vente, tant par les soins du lotisseur que par ceux des acquéreurs, lors des aliénations successives par reproduction du texte complet.

Il est uniquement possible de diviser le lot n°8 du présent lotissement et sous condition que l'acheteur prenne en charge les frais liés :
- aux branchements de tous les réseaux
- aux accès aux nouveaux lots pour des travaux de modification- de suppression ou de création nouvelle (voirie, empierrement, bordures caniveaux, suppression bande verte et déplacement de grilles eux pluviales, d'ouvrages de réseaux ou puisards, et de plantations)
- la création obligatoire d'un espace dégagé en dehors de l'emplacement des coffrets et regards de branchements de réseaux, de 6 m * 5 m ou 6m * 6m ouvert et accessible de la voie en permanence.

Le portail d'entrée, le portillon ou la clôture éventuels devront impérativement être situés à l'arrière de cet espace de stationnement.

Les lots 1 et 2 pourront être réunis, dans ce cas l'un des espaces privatifs pourra être supprimé avec possibilité d'implanter le portail en limite de propriété.

Les limites et superficies des lots indiquées au plan de composition ne sont qu'indicatives et ne seront définitives qu'après le bornage réalisé par le géomètre de l'opération.

TITRE II : CARACTÈRE GÉNÉRAL DU LOTISSEMENT

Ce lotissement de 19 lots est destiné à la construction sur les parcelles viabilisées correspondantes, après obtention d'un permis de construire, d'habitations individuelles ou collectives.
Les infrastructures mis à disposition sont principalement :
- les voiries, parking, chemins piétonniers
- les espaces verts et terrains de sport ou de détente
- les équipements de réseaux
- les mobiliers urbains

Les travaux seront réalisés en une seule tranche sans travaux différés.

Article 1 – CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions annexes de caractère provisoire (poulaillers, clapiers à lapins ou autres, abris de fortune) même scellées au sol.

Article 2 – ACCÈS ET VOIRIE

Les accès aux lots comprendront un espace dégagé en dehors de l'emplacement des coffrets et regards de branchements de réseaux, d'au moins 6 m * 6 m ou 6m*5 ouvert et accessible de la voie en permanence. Cet espace sera implanté conformément au plan PA4a /PA9a
Le portail d'entrée, le portillon ou la clôture éventuels devront impérativement être situés à l'arrière de cet espace de stationnement.

Article 3 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La technique d'implantation des réseaux sur les domaines publics et privés, sera exclusivement souterraine.

* eaux usées

- Une boite de branchement d'eaux usées implantée pour chaque lot en limite de domaine publique permettra de raccorder les futures habitations.
- Les propriétaires des lots devront tenir compte pour leurs projets de construction, de voiries et de réseaux divers, des cotes fils d'eau des ouvrages de branchement d'eaux usées mises à leur disposition.

* eaux pluviales

- tout rejet d'eaux pluviales des lots sur le domaine public est interdit (sur voiries, chemins, espaces verts, dans les réseaux d'eaux pluviales ou noues d'infiltration et dans les réseaux d'eaux usées...)
- les eaux pluviales des lots en provenance des surfaces imperméabilisées des voiries, chemins, toitures ou des zones vertes devront être infiltrées en totalité dans un puisard d'infiltration de 1 m de diamètre, de 4 m de profondeur (buse béton perforée) avec couronne périphérique en matériaux de carrière 40/70 mm de 1 m de largeur. Un contrôle (pendant et à l'achèvement des travaux) sera réalisé par la commune avec délivrance d'un certificat de conformité de l'installation d'eaux pluviales mise en place.

***** autres réseaux

Chaque lot sera équipé :
- d'un regard de branchement téléphonique et fibre optique
- d'un coffret électrique
-d'une citerneau ou borne de branchement d'eau potable

Article 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront implantées en dehors :
-des zones d'accès et des espaces de stationnement privatifs des parcelles, représentés sur le plan PA4a/PA9a
- des zones inconstructibles indiquées pour chaque lot sur le plan PA4a PA9a

Article 5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
Le nombre maximal de niveaux est de 3 (rez de chaussée + étage +combles aménagés ou non)

Au-delà des limites de hauteur précédemment définies seront tolérés :

- Des installations d'intérêt collectif
- Des ouvrages techniques de faible emprise (antenne, cheminée, système de ventilation……..)

Article 6 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS – TENUE DU LOT

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

Sut toute l'étendue du lotissement, à l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée et de qualité, les constructions devront être d'une architecture simple et homogène.

- Toitures :

  Les toitures principales doivent être composées d'un nombre de versant libre appuyés ou non sur le même faitage, les pentes principales étant inférieure ou égal à 45°. La couverture des appentis peut avoir une pente différente de celle de la toiture principale.
  Le matériau de couverture sera de couleur ardoise, la toiture pourra être en ardoise, en fausse ardoise, en bac acier, en zinc en tuile ou du type végétalisé.
  Seules les toitures terrasses complètement végétalisées seront autorisées.
  Les lignes de faitage principales (+ de 50% du linéaire de bâtiments) des futures habitations des lots seront de préférence parallèles aux lignes de faitage indiquées sur le plan de composition PA4a/PA9a.

- Parements extérieurs des murs des bâtiments :

  Ils pourront être :
  - en ardoise ou en bardeaux de bois
  - en bardage ou en enduit
  - en systèmes végétalisé
  - en briques décoratives

  Les parements du type panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés sauf ceux imitant le bois et les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit sont interdits

  Les couleurs vives sont interdites.

- Clôture :

  *Généralités

  Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle et avoir une hauteur maximale :

- Coté rue, de 1.5 m par rapport au terrain naturel existant y compris merlon éventuel ou muret.
- Pour les autres limites, de 1,80 m par rapport au terrain naturel, y compris merlon éventuel ou muret,

  En façade des rues les clôtures grillagées éventuellement prévues devront être édifiées en arrière des haies arbustives fleuries de manière à les dissimuler de la vue des passants.

  Sont interdits
  - les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés en façade, sauf ceux imitant le bois.
  - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit

- Plantations et espaces verts :

- Les haies seront limitées à une hauteur de 1.8 m
- Pour les haies de limite séparatives, les essences suivantes sont interdites :
  - Les bambous et roseaux
  - Les lauriers palmes
  - Les résineux
- Les propriétaires des lots périphériques au lotissement devront entretenir correctement les haies bocagères présentes, l'arrachage de celles-ci et l'arasement, des talus support de ces haies est formellement interdit.

- Au moins 2 arbres seront plantés par lot

- Les surfaces engazonnées de chaque lot représenteront au moins 70 % de la surface totale de chaque lot de plus de 500 m2 et au moins 50 % de la surface totale de chaque lot en dessous de 500 m2

- Les haies devront être constituées d'essences locales du type (arbres fruitiers, noisetier, érable, prunier, lilas, laurier, thym, viorne, …) avec un maximum de 30 % d'essences persistantes

Article 7 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les parkings sont exclusivement réservés aux véhicules légers des visiteurs (poids total en charge ≤ 3.5 T)

Article 8– POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface maximum de plancher par lot est fixée à 240 m2.

Les surfaces estimées des lots avant bornage définitif sont :

N° de lot	Surface totale (m2)
1	339
2	415
3	423
4	719
5	550
6	505
7	844
8	633
9	410
10	723
11	622
12	682
13	462
14	418
15	681
16	709
17	555
18	608
19	592
TOTAL	10 890

Article 9– Service d'ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera effectuée dans le lotissement comme pour le reste de la commune (actuellement collecte au porte à porte).
Les déchets recyclables du type (verres –papiers –plastiques-corps creux) seront déposés par les habitants du lotissement dans les conteneurs de collecte sélective situés sur la commune mais en dehors du lotissement.
Les autres déchets à évacuer seront déposés par les producteurs, directement à la déchetterie.

Article 10– Conditions d'achat des parcelles viabilisées

A titre d'information pour les futurs acheteurs, un séquestre (provision) de 1200 euros devra être versé au notaire par tout acheteur d'un lot, pour financer les éventuels travaux de réparation des infrastructures dégradées par les entreprises de construction des bâtiments et VRD privatifs.