Tecam
BUREAU D'ÉTUDES

RÈGLEMENT

Lotissement de 24 lots à Saint Germain sur Ay (50)

VESTAM

Allée de Cindais
ZA de la Porte de la Suisse Normande
14230 SAINT ANDRE SUR ORNE

URBANISME & PAYSAGE
INFRASTUCTURES VRD
ENVIRONNEMENT

Octobre 2022	Dépôt initial
Décembre 2022	Pièces complémentaires

PA10 REGLEMENT

Champ d'application

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

Ces règles sont complétées par des règles particulières figurant au règlement graphique (PA10) et par les règles écrites ci-après.

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.
Six lots seront obligatoirement destinés à la réalisation de logements locatifs, soit au moins 6 logements.
Le lotisseur veillera au respect de cette règle au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

Au moins un logement devra être réalisé sur chaque lot.

Accès et stationnement

Un espace non clos 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.

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

Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14, 15, 19 et 20 les emplacements des accès aux lots et espaces non clos figurant sur le plan de composition sont indicatifs.

Pour les lots 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 21, 22, 23 et 24, l'emplacement de l'accès au lot et de l'espace non clos est imposé.

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.

PA10 REGLEMENT

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.

Implantation des constructions

Limites sur voies et espaces communs/publics

Le long de la rue des Mares

La façade principale ou un pignon de la construction principale devra s'implanter dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long de la voie interne de l'opération

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, les constructions devront être implantées:
- Soit en limite sur voie ou espace commun/public
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres

Règles complémentaires concernant les abris de jardin

Sont considérés comme abris de jardin les annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

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.

Limites séparatives

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, les constructions devront être implantées:
- Soit en limite sur voie ou espace commun/public
- Soit en respectant un retrait d'au moins 3 mètres

Emprise au sol des constructions

Il est fait application de la règlementation en vigueur.

Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout.

Esthétique générale, volumes et matériaux

Constructions

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

Implantation et orientation

Le faîtage du volume principal des constructions devra être orienté conformément au indications figurant sur le règlement graphique.

Volumétrie et toiture

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, en référence à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

Le volume principal de la construction suivra un plan simple à dominante rectangulaire dont la largeur n'excèdera pas 8 mètres.

La toiture du volume principal sera composée de 2 versants à pente symétrique comprise entre 40° et 50° couverts en ardoise ou matériaux d'aspect similaire.
Toutefois, des volumétries différentes sont possibles, sur justification architecturale, pour les volumes secondaires limités à un rez-de-chaussée et à une hauteur maximale de 4 mètres.

Les annexes devront s'harmoniser par leur volumétrie avec celle de la construction principale.

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 destinés à rester apparents assurant une bonne intégration paysagère. A défaut elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint, dont la teinte devra être en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune (gris, beige, ocre). Les matériaux composites devront respecter les mêmes teintes.
Les couleurs lumineuses (blanc, blanc cassé (WEBER 001 ou équivalent), ton pierre claire (WEBER 015 ou équivalent), …) pour les enduits et matériaux de façade sont interdites.
Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'être de teinte naturelle.

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 ».

La couverture des toitures à pentes sera en ardoise ou en matériau de teinte et d'aspect similaire.
Les toits végétalisés sont également autorisés.
La teinte du matériau de couverture des constructions annexes devra être similaire à celle de la couverture du volume principal de la construction principale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être encastrés dans le plan de la toiture. Leur implantation dans la toiture sera étudiée en fonction de chaque construction.

Clôtures

De manière générale, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Le long de la rue des Mares

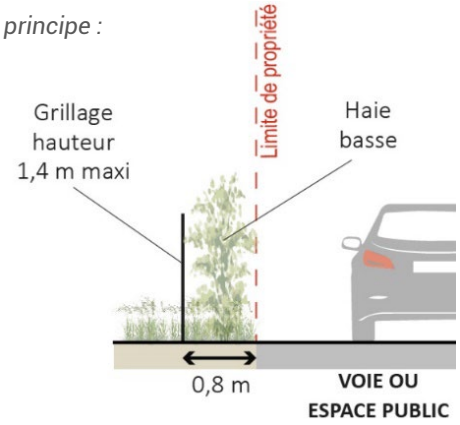
Le talus et la haie bocagère existants devront être conservés.
Si la haie ne peut pas être conservée, une haie libre champêtre d'essences choisies dans la palette végétale (annexe 2 du règlement) devra être plantée.

Si la pose d'une clôture est envisagée en complément de la haie, celle-ci devra être implantée derrière la haie côté construction et sera un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Le long de la voie interne de l'opération

Si des clôtures sont réalisées, elles seront obligatoirement composées d'une haie libre champêtre d'essences choisies dans la palette végétale (annexe 2 du règlement) pouvant être doublée d'un grillage souple ou rigide de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,4 mètres, sur poteaux métalliques ou bois et positionné en retrait de 80 cm par rapport à la limite sur voie.

Schéma de principe :



Limites séparatives

En limite séparative, les clôtures seront composées d'une haie libre champêtre d'essences choisies dans la palette végétale (annexe 2 du règlement) d'une hauteur maximale de 2 mètres pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Pour les lots concernés par la présence d'une haie bocagère existante, les acquéreurs des lots auront l'obligation de la conserver, de veiller à son bon entretien et, le cas échéant, de la restaurer.
Si la pose d'une clôture est envisagée en complément de la haie existante, celle-ci devra être implantée derrière la haie côté construction.

Pour les lots 1 à 7, le long de la limite Nord, les acquéreurs des lots devront planter une haie bocagère d'essences choisies dans la palette végétale (annexe 2 du règlement) et veiller à son bon entretien.
Si la pose d'une clôture est envisagée en complément de la haie, celle-ci devra être implantée derrière la haie côté construction.

Lorsque l'implantation des constructions entraine une différence de niveaux notable entre deux lots, il est important de bien réfléchir en amont à la gestion de cette différence de niveaux. Elle peut être gérée par exemple :

- par un soutènement réalisé en traverses paysagères. Ce soutènement pourra être surmonté de végétaux sous forme de haies ou de massifs éventuellement doublés d'une clôture.

- par un talus (idéalement un talus planté) doublé ou non d'une clôture.

La hauteur des soutènements ne dépassera pas 80 cm.
La hauteur totale de l'aménagement de la limite parcellaire (soutènement + plantations) ne dépassera pas 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Espaces libres et plantation

Il est fait application de la règlementation en vigueur.

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. »

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de conserver autant que possible les haies bocagères existantes, de veiller à leur bon entretien et, le cas échéant, de les restaurer.

Globalement, les essences choisies devront être locales et variées.
Pour les haies, les essences seront choisies dans la palette végétale en annexe 2 du présent règlement.

Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réserves en combustibles, de gaz liquéfié, de collecte des eaux pluviales) seront enterrées ou intégrées à l'aménagement paysager.

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.

ANNEXE 1 : RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DE L'EMPRISE MAXIMALES PAR LOT

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

Lot n°	Surface env. en m²	Surface de plancher en m²	Emprise au sol en m²
1	510	200	200
2	522	210	210
3	512	200	200
4	516	210	210
5	515	210	210
6	555	210	210
7	587	210	210
8	587	210	210
9	535	210	210
10	508	200	200
11	493	200	200
12	493	200	200

Lot n°	Surface env. en m²	Surface de plancher en m²	Emprise au sol en m²
13	535	210	210
14	549	210	210
15	509	200	200
16	478	200	200
17	502	200	200
18	501	200	200
19	534	210	210
20	545	210	210
21	615	210	210
22	558	210	210
23	554	210	210
24	553	210	210
	12 766	**4 950**	**4 950**

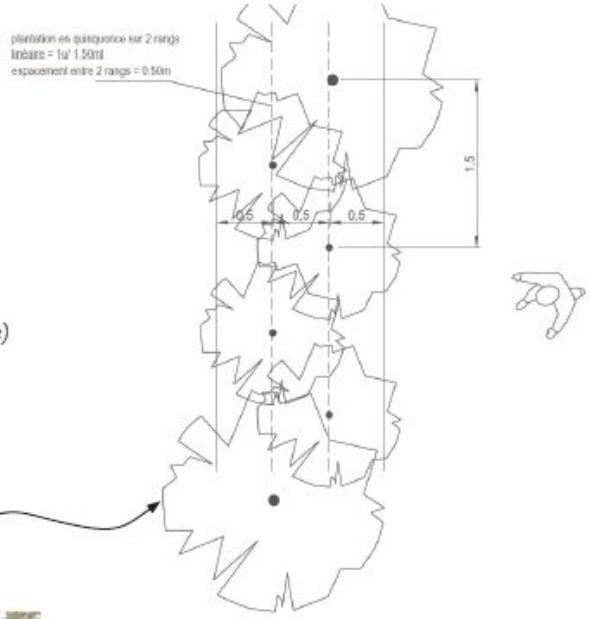
Remarque : Les surfaces des lots sont indicatives et seront précisées après bornage par le géomètre de l'opération.

ANNEXE 2 : PALETTE VÉGÉTALES

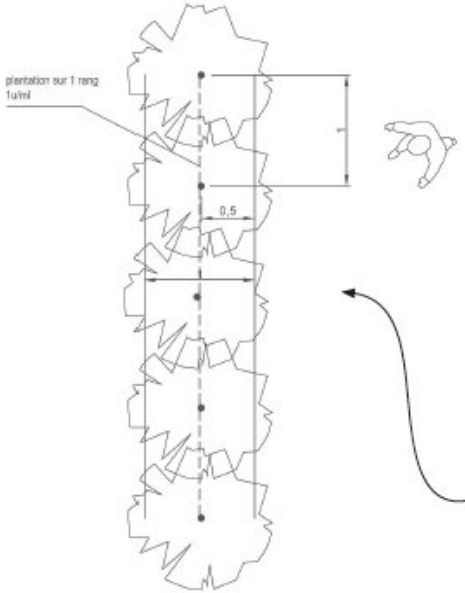
La haie bocagère

A planter sur 2 rangs à raison de 1U/1,50 ml sur le rang
espacement entre les rangs 0.50m

ACER campestre *(Erable Champêtre)*
ACER pseudoplatanus *(Erable sycomore)*
CARPINUS betulus *(Chame)*
CORNUS mas *(Cornouiller sauvage)*
CORNUS sanguinea *(Cornouiller sanguin)*
CORYLUS avellana *(Noisetier)*
EUONYMUS europeus *(Fusain d'Europe)*
FRAXINUS excelsior *(Frêne)*
LIGUSTRUM vulgare *(Troëne commun)*
LONICERA fragantissima *(Chevrefeuille)e)*
MESPILUS germanica *(Neflier)*
QUERCUS robur *(Chêne pédonculé)*
RHAMNUS frangula *(Bourdaine)*
ROSA canina *(Eglantier)*
SAMBUCUS nigra *(Sureau)*
PRUNUS avium *(Merisier)*
PRUNUS spinosa *(Prunellier)*



Haie bocagère



La haie libre champêtre

A planter sur 1 rang à raison de 1U tous les 1ml sur le rang.
Les haies seront composées d'essences locales associant des caducs et persitants. Elles associeront dans l'idéal 1/3 de végétaux persistants et 2/3 de végétaux caducs pour obtenir un écran végétal à l'année. Elles seront composées d'arbustes ne dépassant pas des hauteurs de 2-3 m à maturité afin d'éviter les tailles trop fréquentes.

Nom botanique & nom commun	*hauteur*	*intérêt décoratif>*
Arbustes persistants		
CAMELLIA sasanqua 'Automne Cleopatra'	*ht1.50m*	*floraison rose en hiver*
ILEX x meservae Blue Prince – Houx	*ht 3m*	*-*
ILEX x meservae Blue Princess – Houx	*ht 3m*	*baies rouges en hiver*
LIGUSTRUM vulgare 'Lodense' – Troëne	*ht1m*	*petites fleurs parfumées au printemps*
NANDINA domestica – bambou sacré	*ht2.50m*	*feuillage rouge à l'automne*
OSMANTHUS burwoodii – Osmanthe	*ht 2-3m*	*floraison blanche au printemps*
> Arbustes caducs		
COLUTEA arborescens - baguenaudier	*ht 3m*	*floraison jaune & curieuses gousses*
CORNUS alba 'Sibirica' - cornouiller blanc	*ht 2-3m*	*rameaux rouges en hiver*
CORNUS sanguinea -cornouiller sanguin	*ht 2-3m*	*rameaux rouge orangés en hiver*
CORYLOPSIS pauciflora - noisetier du japon	*ht 1m*	*floraison jaune Mars-Avril*
DEUTZIA Nikko Gracilis - deutzia	*ht 1m*	*floraison blanche en Mai Juin*
EUONYMUS europeus -fusain d'Europe	*ht2-3m*	*feuillage automnal rouge*
PHILADELPHUS 'Manteau d'Hermine – Seringat	*ht1.50*	*floraison blanche au printemps*
PRUNUS spinosa - Prunellier	*ht 4m*	*floraison blanche, fruit bleu/noir*
RIBES sanguineum 'King Edward VII - groseiller	*ht2m*	*floraison rose au printemps*
SALIX rosmarinifolia - Saule feuille de romarin	*ht 2m*	*feuillage fin*
SPIRAEA billardii – Spirée	*ht2m*	*floraison rose en été*
SPIRAEA japonica 'Antony Waterer' -Spirée	*ht1.20m*	*floraison rose en été*
SPIRAEA vanhouttei Gold Fountain – Spirée	*ht1.50m*	*floraison blanche en avril-mai*
SYRINGA vulgaris - lilas commun	*ht 3m*	*fleurs parfumées*
VIBURNUM opulus - Viorne aubier	*ht 5m*	*floraison blanche & fruits rouges*
VIBURNUM plicatum Shasta – Viorne	*ht1.50m*	*floraison blanche en juin*

Il est possible d'intégrer à ces essences quelques arbres ou arbustes de la haie bocagère (liste précédente), mais dans ce cas une vigilance sera à apporter à la taille de maturité de ces végétaux qui devront être maitrisés (et taillés) afin de ne pas prendre une ampleur disproportionnée à terme.

Haie libre champêtre