

Département de la Manche

# Commune de LESSAY

Création du lotissement communal « Jouan »

## PA10 – Règlement d'utilisation

(modifié le 29/06/2022)

(modifié le 29/07/2022)

(modifié le 29/08/2022)

### Equipe de maitrise d'œuvre

INFRA VRD

Gwénaëlle Deniau paysagiste concepteur

ExEco Environnement

# Dispositions générales

---

Le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général instituées pour le lotissement communal créé par la commune de LESSAY sur la parcelle cadastrale 289 section ZS.

Il complète le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune (Plan Local d'Urbanisme) qui s'applique à la présente opération.

Ce règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayants droits à quelque titre que ce soit. Il devra être inséré dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Le lotissement est à vocation principale d'habitation.

Le lotissement comprend 13 lots libres numérotés de 1 à 13, destinés à la vente.

Le règlement s'applique à tous les lots.

Les superficies et les limites exactes des lots seront définitives après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

## Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

---

### **Occupation et utilisations du sol admises**

Le lotissement est destiné principalement aux constructions à usage d'habitation et toutes les constructions annexes qui en dépendent. Les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées.

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article précédent du présent règlement.

## Conditions d'occupation du sol

---

### **A. Accès et voirie**

Chaque terrain ne pourra avoir qu'un seul accès automobile sur la voie publique. L'emplacement de cet accès figure au plan de composition et ne peut en aucun cas être déplacé.

Toutes les parcelles seront desservies par les voies internes du lotissement à l'exception des parcelles n°1, 2 et 13 dont les accès se trouvent rue Gaslonde.

Des portillons exclusivement piétons et ne pouvant excéder 1.20m de largeur de passage sont acceptés s'ils créent un accès sur des espaces publics (les liaisons piétonnes de promenade, trottoirs ou chemins piétons du lotissement) La partie mobile du portillon devra ouvrir vers l'intérieur de la parcelle afin de ne pas gêner le passage sur la voie publique.

### **B. Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs raccorderont obligatoirement leur construction aux branchements en eau potable et à l'électricité, installés par le lotisseur.

En cas de raccordement au réseau téléphonique, le branchement se fera sur le réseau installé par le lotisseur.

Les branchements amenés par le lotisseur ne peuvent en aucun cas être modifiés.

### **Eaux pluviales**

L'intégralité des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des espaces privés (toitures, cours...) devra être gérée dans les parcelles. Elles seront recueillies, traitées, puis infiltrées dans un système individuel de gestion des eaux pluviales mis en place par l'acquéreur du lot, à sa charge sur son propre terrain.

L'ensemble des travaux d'infiltration sera réalisé par les acquéreurs des lots à leurs frais. La réalisation d'une étude d'infiltration à la parcelle (à la charge de l'acquéreur) est conseillée afin de garantir le bon fonctionnement du système d'infiltration.

Le bon fonctionnement du système individuel de gestion des eaux pluviales est de la seule responsabilité de l'acquéreur.

Pour éviter un ruissellement trop important sur les parcelles, il est préconisé de réaliser en priorité les aménagements suivants :

- ⇒ Mise en place de matériaux filtrants pour les accès aux garages et aux maisons, tels que des gravillons, des dalles ou des pavés avec des joints en herbe. Limiter l'utilisation de l'enrobé aux espaces circulés.
- ⇒ Établissements de pentes transversales pour évacuer les eaux vers les accotements en espaces verts,
- ⇒ Évacuation directe des eaux de ruissellement des terrasses, des chemins, des cours dans les espaces verts de chacun des lots.

### **Eaux usées**

L'ensemble des eaux usées devra être évacué vers la boîte de branchement individuelle construite par le lotisseur sur chacun des lots. Le rejet de ces eaux au terrain naturel est formellement interdit.

Toute installation d'évacuation au réseau d'eaux usées devra obligatoirement être réalisée en gravitaire.

L'attention de chaque acquéreur est attirée sur la détermination du niveau du plancher bas du rez-de-chaussée de construction, dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement à la boîte individuelle.

### **Eau potable**

Chaque lot ou logement 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.

### **Electricité**

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret agréé par ERDF (permettant éventuellement le téléreport) 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 suivant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

## **Télécommunication**

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau de télécommunication (téléphone / fibre optique) 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 l'opérateur de télécommunication et suivant les prescriptions du gestionnaire du réseau.

Toute édification d'antenne ou de pylône destinés à la téléphonie sera interdite.

Tous les câbles de distribution des réseaux devront être enterrés.

## **C. Servitude de passage de canalisation sur les lots**

Néant

## **D. Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques des parcelles sont fixées sur le plan de composition.

Le regroupement des lots n'est pas autorisé.

Des zones non aedificandi, c'est-à-dire entièrement inconstructibles, sont définies pour préserver les haies bocagères existantes.

## **E. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

Le retrait exigé par rapport à l'emprise de la voie sera de 5 mètres.

## **F. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Les acquéreurs ne pourront refuser un raccord entre deux édifices (toiture, murs...) en limite séparative.

Si une construction se raccorde sur une autre, les frais de raccord entre les deux (enduit, cornière...) seront à la charge de l'acquéreur qui construit en dernier.

## **G. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les acquéreurs ne pourront refuser un raccord entre deux édifices (toiture, murs...) en limite séparative.

Si une construction se raccorde sur une autre, les frais de raccord entre les deux (enduit, cornière...) seront à la charge de l'acquéreur qui construit en dernier.

## **H. Hauteur maximale des constructions**

La construction de sous-sol est interdite.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et être implantées au plus près du terrain naturel. La côte d'altimétrie du rez-de-chaussée sera définie en tenant compte

des côtes du projet définitif de la voirie, et de telle sorte à créer le minimum de mouvement de terre.

Les mouvements de terre pourront être tolérés pour installer un système de récupération des eaux pluviales enterré ou un système de chauffage de type géothermie.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder R + 1 + combles aménagés et respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout
- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut

Au-delà ne seront autorisés que les ouvrages indispensables tels que les souches de cheminée.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :

- 3.50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout
- 5.50 mètres au faîtage ou au point le plus haut

## I. Aspect extérieur

### a. Aspect général des constructions – matériaux

Les constructions pourront présenter une architecture d'expression traditionnelle s'inspirant du bâti ancien ou une architecture contemporaine.

Il est interdit de laisser apparents les matériaux destinés à être recouverts d'un parement (agglos, briques creuses, etc.).

La couleur des façades sera discrète, elle s'inspirera des tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Pour les couleurs de façade, le blanc est interdit.

### b. Les annexes

Les garages feront partie intégrante du volume construit.

Les stationnements couverts sont autorisés s'ils sont accolés à la construction principale, dans la zone constructible indiquée au plan de composition.

Les constructions annexes avec des moyens de fortune sont interdites.

Une seule annexe est autorisée.

### c. Panneaux photovoltaïques et éoliennes

Les panneaux solaires et photovoltaïques pourront être intégrés à la toiture dans son inclinaison. Les panneaux au sol sont interdits. Les éoliennes de toute forme seront interdites.

### d. Traitement des limites parcellaires

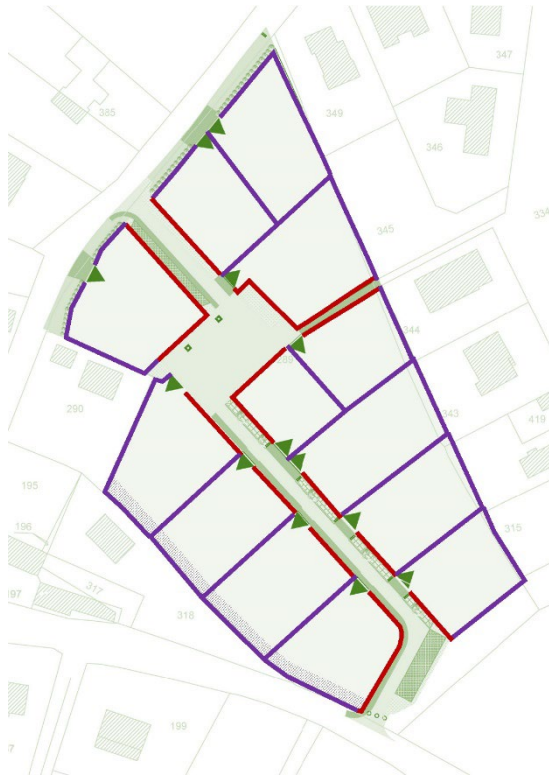
#### Clôtures

Les types de clôture, portail et piliers éventuels seront stipulés dans le permis de construire.

Sont interdits :

- Les lisses PVC
- Les panneaux de béton
- Les clôtures en grillage simple torsion en façade de l'espace public
- Les clôtures réalisées avec des matériaux de fortune tels que bâche tissée, canisses...
- Les haies de conifères monospécifiques

Les limites parcellaires seront traitées conformément au plan de composition.



### ■ Plantation obligatoire d'une haie

Plantation obligatoire d'une haie mixte (suivant la liste de végétaux fournie en annexe) Hauteur limitée à 1m50 maximum. Possibilité de doubler d'une clôture d'une hauteur maximum d'1m50.

### ■ Plantation de haie facultative

La hauteur de la clôture est limitée à 2m maximum. Sont autorisés :

- La plantation d'une haie mixte (liste des végétaux fournie en annexe)
- La mise en œuvre d'une clôture

Dans le cas de maisons mitoyennes, perpendiculairement à la façade, un mur pourra être édifié dans la continuité du pignon. Il sera de même qualité (matériau, teinte) que la façade. Il aura une hauteur maximale de 2 m sur une longueur maximale de 5 m.

### Portails et portillons

Les portails et les portillons présenteront une simplicité de forme et d'aspect.

### Liste des essences autorisées dans les haies

Les haies plantées par les riverains seront composées des végétaux suivants, à raison de sept essences différentes maximum dans une haie :

- Buisson de beauté (*Kolkwitzia amabilis*) - caduc
- Charme (*Carpinus betulus*) - marcescent
- Callicarpa bodinieri - caduc
- Chèvrefeuille persistant *Lonicera nitida 'Elegans'* - persistant
- Cognassier du Japon (*Chaenomeles*) - caduc
- Cornouillers – caduc
- *Deutzia gracilis*
- Erable champêtre (*Acer campestre*) - caduc
- Fusain (*Euonymus europaeus*) - caduc
- Hydrangeas - caduc
- Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*) - persistant
- Laurier tin (*Viburnum tinus*) - persistant
- Noisetier (*Corylus avellana*) - caduc
- Physocarpe à feuille d'obier (*Physocarpus opulifolius*) - caduc
- Rosier arbustif - caduc
- Seringat à feuillage vert - caduc
- Spirée (*Spirea x vanhouttei* ou *Spirea arguta*) à feuillage vert -caduc
- Troène (*Ligustrum vulgare 'Atrovirens'* ou '*Lodense'* ou *ovalifolium*) - persistant ou semi-persistant

Afin de limiter les opérations d'entretien, il est conseillé aux acquéreurs de privilégier le choix de variétés dont **la hauteur à taille adulte avoisine la hauteur définitive souhaitée pour la haie**. La taille pourra alors être limitée à la suppression de bois mort ou de branches mal formées si nécessaire.

## **J. Stationnement**

Deux places de stationnement minimum doivent être assurées à l'intérieur de chaque lot.

## **K. Espaces verts et plantations**

Les espaces libres de toute construction seront aménagés de façon à garantir le bon aspect des lieux. L'aménagement paysager devra être en harmonie avec la construction et l'environnement.

Les arbres et les grands arbustes caducs à feuillage vert seront privilégiés.

A l'intérieur des jardins, l'utilisation de végétaux exotiques et/ou envahissants est fortement déconseillée (palmiers, Phyllostachys aurea (bambou)...)

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.