

PERMIS D'AMENAGER

Maitre d'ouvrage

VILLE DE LESSAY



OBJET

**Viabilisation des parcelle cadastrées
H n° 114, ZL 14 et ZL 15
Secteur "Les Planquettes"
Lotissement "CARBONNEL"**

**PA10b – REGLEMENT ECRIT
Pièce modificative**

Maitrise d'œuvre



*Société d'Ingénieurs Conseils en Aménagement, Eau et
Environnement*

26 Basse rue - 14 112 BIEVILLE BEUVILLE

Tél : 09.61.57.57.59 - e-mail : fb.sa2e@orange.fr

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT	3
DÉCOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS	3
SECTION 1 – AFFECTATION DU SOL	4
Article 01 : Occupations et utilisations du sol interdites	
Article 02 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
SECTION 2 – CONDITIONS DE DESSERTE	4
Article 03 : Accès et voirie	
Article 04 : Desserte par les réseaux	
Article 05 : Caractéristiques des terrains	
SECTION 3 – TRAITEMENT DU BÂTI	5
Article 06 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées	
Article 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	
Article 09 : Emprise au sol des constructions	
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage	
SECTION 4 – ESPACES LIBRES	8
Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement	
Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux de loisirs et de plantations	
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	
Article 15 : Performances Énergétiques et environnementales	
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électriques	

OBJET DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans l'opération " **Lotissement CARBONNEL** » sur la commune de Lessay.

Le règlement du quartier est composé d'un règlement écrit (présente pièce PA10b), d'un règlement graphique pièce PA10a), et d'un plan de composition (pièce PA04). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles propres à la zone **1AU** du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de création de l'opération.

Les projets doivent être conformes aux prescriptions du PLU et à celles du présent règlement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

L'allotissement des lots est autorisé sous réserve de l'accord express de la commune.

Pour la commodité de lecture, le présent règlement est organisé selon les articles du PLU.

DÉCOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend 19 parcelles de terrain à bâtir dont les surfaces approximatives sont indiquées sur le plan parcellaire joint au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

Les lots numérotés de 1 à 15 sont destinés à recevoir principalement des constructions de type logement individuel.

Les lots numérotés macrolot A à macrolot D sont destinés à recevoir principalement des constructions groupées de type logements sociaux.

L'opération globale s'étend sur une superficie de 22 552.00 m².

AMÉNAGEMENT

Le programme des travaux pièces **PA 08** et les plans de voirie, assainissement et réseaux divers (**pièces PA08.a, PA08.b**) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, électricité, assainissement voirie, téléphone et fibre optique en attente en limite de propriété.

SECTION 1 – AFFECTATION DU SOL

ARTICLE 01 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de complément au règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 02 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pas de complément au règlement du PLU en vigueur.

Il est rappelé que les caves et sous-sols sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE DESSERTE

ARTICLE 03 : Accès et voirie

En complément du règlement du PLU en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Pour les lots 5, 6, macrolot B, macrolot D, lots 9, 10 et 11, la création d'accès sur les limites le long de la rue des Planquettes / route de la Tourbière est interdite.

ARTICLE 04 : Desserte par les réseaux

En complément aux règles du PLU en vigueur :

- 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 schémas V.R.D. et le programme des travaux, joints au présent dossier) ;

- Les eaux pluviales :

A la suite des études géotechniques réalisées, la nature du sol permet d'obtenir une vitesse d'infiltration suffisante pour recourir aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

En conséquence, aucun réseau de collecte des eaux pluviales ne sera créé pour les parcelles privées.

Les eaux pluviales de toiture des habitations et des espaces libres privés seront gérées directement en infiltration à la parcelle privée.

ARTICLE 05 : Caractéristiques des terrains

La surface approximative et la forme des terrains sont précisées sur le plan de composition (pièce **PA04**).

Le découpage parcellaire ne figure qu'à titre indicatif.

Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les terrains d'assiette des constructions d'équipement d'infrastructure nécessaire à l'équipement du lotissement tel que transformateur, etc.

SECTION 3 – TRAITEMENT DU BÂTI

ARTICLE 06 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées

Conformément à la composition urbaine particulière du quartier, traduite dans le règlement graphique (pièce **PA10a**) :

- Les constructions devront être implantées dans la zone constructible définie au règlement graphique (pièce PA10a).
- Les hypothèses d'implantation figurant au plan PA 09 sont données à titre de simulation d'implantation.

ARTICLE 07 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives existantes :

Conformément à la composition urbaine particulière du quartier, traduite dans le règlement graphique (pièce **PA09-10a**) :

Les constructions devront être implantées dans la zone constructible définie au règlement graphique (pièce **PA10a**).

Les hypothèses d'implantation figurant au plan **PA 09** sont données à titre de simulation d'implantation.

ARTICLE 08 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de complément au règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 09 : Emprise au sol des constructions

Pas de complément au règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

En complément au règlement du PLU en vigueur,

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 2 niveaux + combles (R+1+c). La hauteur maximale au faîtage est de 8,50 mètres.
- La hauteur des volumes secondaires et/ou extensions est fixée à 3mètres au faîtage ou acrotère. Si la construction comporte plusieurs volumes dits « secondaires », ils devront tous être de la même hauteur.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Aspect des constructions :

En complément aux règles du PLU en vigueur, il est précisé ici :

- La largeur des pignons du volume principal ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Les volumes secondaires accolés au corps de bâti principal prendront la forme d'une aile ou d'un corps de bâtiment prolongeant la construction, leurs matériaux de couverture seront en accord avec ceux présents sur la construction principale et leurs percements seront de proportion verticale.
- Les portes d'entrée et de garage seront de teinte soutenue (par exemple : bleu nuit, rouge foncé, vert foncé, gris anthracite, etc.)
- Les enduits de façade seront de teintes soutenues de type gris-beige foncé. Les enduits « ton pierre » sont à exclure, de même que tout enduit clair.

- Les couvertures seront en ardoises naturelles ou aspect similaire d'un format rectangulaire.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques ne seront autorisés que sur les volumes secondaires.
- Les annexes secondaires non accolées, de type abri de jardin, auront une emprise maximale au sol de 9 m² et seront en bardage bois à laisser vieillir naturellement ou recouvert d'un vernis ou d'une lasure incolore. Leur hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 3 mètres.

Clôtures :

En complément aux règles du PLU en vigueur, la nature des clôtures est précisée ci-après et reportée au règlement graphique (**pièce PA10a**).

La mise en place d'un dispositif de clôture en limite de parcelle n'est pas obligatoire. Cependant, si les acquéreurs souhaitent en implanter, ils devront respecter les conditions suivantes :

- **Sur la limite Ouest du lotissement, parcelles 1, 5, 6, 9, 10, 11 et macrolots B et D sont autorisés :**
 - Les dispositifs de clôture **en grillage simple torsion** d'une hauteur maximale de 1,80m, doublés obligatoirement d'une haie arbustive taillée ou libre maintenue à une hauteur maximale de 2,00m, *Les soubassements béton de plus de 20cm de hauteur pour les dispositifs de clôture en grillage sont interdits.*
 - Ou une haie arbustive taillée ou libre maintenue à une hauteur maximale de 2,00m seule.
- De plus, **sur cette limite Ouest du lotissement, pour les parcelles 9, 10, 11 et le macrolot D**, il est rappelé que le talus et la haie existants relèvent du domaine public. Les acquéreurs ont l'interdiction d'intervenir sur ces éléments paysagers et l'obligation absolue de leur maintien. Les dispositifs de clôture cités ci-dessus devront être implantés en doublage de la haie existante.
- **Sur les limites avec espaces verts publics** (parcelles 12, 13 Est, 15 Est, macrolot C Sud, Est et Nord, macrolot D Est, macrolot A Sud, macrolot B Sud) = même dispositifs autorisés que précédemment avec une limitation de hauteur différente :
 - Les dispositifs de clôture **en grillage simple torsion** d'une hauteur maximale de 1,50m, doublés obligatoirement d'une haie arbustive taillée ou libre maintenue à une hauteur maximale de 2,00m, *Les soubassements béton de plus de 20cm de hauteur pour les dispositifs de clôture en grillage sont interdits.*
 - Ou une haie arbustive taillée ou libre maintenue à une hauteur maximale de 2,00m seule.

Sur les limites des macrolots A, B, C et D, l'emploi de treillis soudé est admis en lieu et place de grillage simple torsion et sera obligatoirement implanté à l'arrière d'une haie arbustive.

- **Sur les limites sur rue, les dispositifs admis sont :**
 - Aucun,
 - Une haie arbustive variée seule maintenue à 1,80 m maximum,
 - Un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,50 m obligatoirement doublé d'une haie arbustive variée maintenue à 1,80 m maximum,

Tous les lots sont concernés.

Le module maçonné d'encadrement des coffrets livré par l'aménageur devra être maintenu par les acquéreurs obligatoirement. Il sera réalisé en agglo maçonné enduit sur chaque entrée de parcelle pour l'encastrement de coffrets et boîtes aux lettres. Dimensions : Hauteur : 1.50m x largeur : 1.20m avec enduit monocouche **gris foncé anthracite** deux faces et chapeau de mur double pente.

En limites séparatives :

La mise en place d'un dispositif de clôture n'est pas obligatoire.

Dispositifs admis :

- **Grillage simple torsion ou treillis soudé** hauteur maximum 1,80 m obligatoirement doublé d'une haie arbustive taillée ou libre maintenue à une hauteur maximale de 2,00m,
Les soubassements béton de plus de 20cm de hauteur pour les dispositifs de clôture en treillis soudé ou en grillage sont interdits.
- Ou une haie arbustive taillée ou libre maintenue à une hauteur maximale de 2,00m seule,
- Ou muret de hauteur maximale 0,80 m réhaussé d'un dispositif à claire-voie, hauteur maximale de l'ensemble 1,50 m (voir illustration ci-avant),
- Ou mur enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Il est autorisé les murets + claire-voie et murs pleins en séparatif hauteur maximale de 1,80 m
Les teintes d'enduit utilisées pour les murets devront s'accorder avec les teintes utilisées pour les façades de la construction principale du lot, identique ou en contraste, dans des gammes naturelles de beiges, d'ocres et de gris.
Le noir est interdit.
Pour les dispositifs à claire-voie réhaussant les murets, les teintes naturelles du bois ainsi que le gris seront privilégiés par la Mairie.

Composition des haies :

Les haies seront implantées à 0.50m environ de la limite privative (à l'intérieur).

La création de haies monospécifiques (une seule essence) est interdite.

Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies.

Les haies devront avoir au minimum trois essences parmi les suivantes (75% minimum du mélange) :

- Prunus spinosa (prunellier ou épine noire)
- Carpinus betulus (charme)
- Amelanchier canadensis (amélanchier)
- Fagus sylvatica (hêtre)
- Corylus avellana (noisetier)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Ligustrum vulgare (troène)
- Viburnum tinus (laurier-tin)

L'acquéreur pourra compléter avec d'autres végétaux de type arbustes fleuris à hauteur de 25% maximum du mélange.

Un mélange homogène des essences sur le linéaire concerné sera apprécié.

SECTION 4 – ESPACES LIBRES

ARTICLE 12 : Réalisation d'aires de stationnement

En complément au règlement du PLU en vigueur, il est précisé que les places de stationnement aménagées en entrée de lot sont non constructibles et doivent donc rester non closes et non couvertes.

ARTICLE 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux de loisirs et de plantations

Les ensembles végétaux existants (haies) en limite Ouest du lotissement doivent être conservés et préservés.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de complément au règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 15 : Performances énergétiques et environnementales

Pas de complément au règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électriques

Pas de complément au règlement du PLU en vigueur.