

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE DE BRICQUEVILLE SUR MER

Aménagement du lotissement communal  
Chemin de la Pairierie

PA 10

REGLEMENT

## **I CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « La Pairerie ».

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de la notice descriptive, du règlement, et du programme des travaux.

## **II NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Sont admises les activités compatibles avec l'habitat.

Deux types de construction pourront être édifiés sur les lots :

- les bâtiments principaux constituant l'habitation
- les annexes : construction de petites tailles à vocation de garages, d'atelier ou de stockage, abris de jardin...Accolés ou non à l'habitation principale.

## **III DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives après bornage réalisé par le Géomètre. La réalisation du présent lotissement à usage d'habitation comportant 38 lots de terrains à bâtir s'effectuera en trois tranches :
- 1ère tranche : Lots 11 à 28
  - 2<sup>ème</sup> tranche : Lots 1 à 10
  - 3<sup>ème</sup> tranche : Lots 29 à 38
- b) Toute modification de la limite devra faire l'objet d'un plan modificatif autorisé par arrêté. Il en sera de même pour toute modification du règlement.
- c) Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable.
- d) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment à la réglementation du permis de construire.
- e) Les taxes de raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eau potable sont à la charge de l'acquéreur.

## **IV REGLEMENT**

Le règlement du présent lotissement sera celui du règlement d'urbanisme applicable auquel sont ajoutées les dispositions suivantes :

### **A : Accès et voirie**

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, un accès et deux aires de stationnement sur sa parcelle selon le schéma de principe joint sur le plan de composition (PA4).

Les accès aux lots se feront à partir des voies du lotissement, à l'exception du lot 13 qui s'accèdera à partir du chemin rural de la Pairerie.

### **B: Desserte par les réseaux**

Les constructions seront obligatoirement raccordées, par les acquéreurs, aux réseaux mis à leur disposition sur les parcelles. Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront également à leurs frais. Les branchements d'électricité et de téléphone seront obligatoirement réalisés en souterrain sur les lots.

#### **Alimentation en eau potable**

Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du citerneau, mis en place par le service concessionnaire à la charge du lotisseur.

#### **Eaux usées**

Chaque lot sera équipé d'une boîte de branchement siphonide.

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux boîtes de branchement mises à leur disposition au droit de leur parcelle.

L'ensemble des eaux usées (eaux vannes et ménagères) devra être évacué vers le regard individuel construit par le lotisseur au droit de chaque lot. Le rejet de ces eaux au terrain naturel est formellement interdit.

Lorsque les travaux de raccordement des eaux usées seront terminés, la mairie devra être informée, pour contrôle avant rebouchage des tranchées.

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 au regard individuel.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet direct des eaux de pluie des surfaces privatives dans le réseau d'eaux pluviales et au caniveau de la voie est formellement interdit.

Les eaux de pluie des surfaces privatives seront traitées sur chaque lot par infiltration au moyen d'un ouvrage d'infiltration. Chaque parcelle devra être équipée d'une tranchée drainante ou d'un puits d'infiltration suivant les parcelles.

- Parcelles concernées par un puits d'infiltration : 1 à 13, 16 à 20, 22 à 28, 30 à 38
- Parcelles concernées par une tranchée drainante ou un puits d'infiltration : 14, 15, 21, 29.

L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales est imposée. La citerne aura une capacité de 3 à 5 m<sup>3</sup>. Les descentes de gouttières ne devront en aucun cas être reliées directement à celle-ci. Un regard de décantation devra être mis en place afin d'éviter un colmatage de la citerne et du drain ou du puits d'infiltration. Ce regard devra être nettoyé régulièrement

Chaque acquéreur devra assurer à ses frais et sous sa responsabilité, la collecte et l'infiltration de ses eaux pluviales au moyen d'ouvrage, sur l'emprise de son lot, conformément aux prescriptions de l'étude géotechnique de la société Ginger CEBTP jointe au présent dossier.

Aucun dispositif de trop plein, vers le réseau public, n'est prévu.

### **Electricité**

Les acquéreurs disposeront en limite de leurs parcelles d'un coffret de branchement raccordé au réseau. Ce coffret, implanté selon les modalités d'ENEDIS, sera agencé de manière à permettre la lecture du comptage. Le raccordement entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction est à la charge de l'acquéreur.

### **Gaz**

Dans la mesure où l'acquéreur du lot souhaiterait un raccordement au gaz, celui-ci devra être alimenté en souterrain à partir du branchement construit en attente par le Service Concessionnaire, sur chacun des lots.

### **Téléphone - Numérique**

Chaque construction devra être alimentée en souterrain, à partir du citerneau construit par le lotisseur sur chacun des lots.

## **C: Surface et forme des terrains**

Les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de modifications mineures lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Les changements de contenances en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications.

La réunion de deux lots contigus n'est pas autorisée. Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot. La subdivision des lots n'est pas autorisée.

### **C.1. Généralités**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement et en complément des documents d'urbanisme en vigueur.

Les constructions seront orientées afin qu'elles bénéficient aux mieux de l'ensoleillement.

### **C.2 Implantation par rapport aux voies.**

Les constructions devront être implantées sur les parcelles en dehors des zones non constructibles, telles que précisées sur le plan de composition. En dehors de ces zones non constructibles, le pétitionnaire aura toute liberté pour implanter sa construction.

### C.3. Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions en limite séparatives au nord des parcelles 13, 16, 17, 18, 24, 27,28, 30, 32, 34, 35, 36.sont interdites. Les habitations devront être obligatoirement édifiées à une distance minimum de 4 mètres.

Un seul abri de jardin pourra être construit sur chaque lot. L'abri de jardin sera d'une hauteur maximale de 2m50 et son emprise au sol ne devra pas excéder 20 m<sup>2</sup>.

L'abri de jardin sera en priorité intégré au volume bâti principal. En cas de dissociation, il sera composé d'un volume discret intégré en fond de parcelle avec un retrait de 1m de toutes limites séparatives, en dérogation des marges de constructibilité imposées au plan de composition.

## **D: Hauteur maximale des constructions**

### D.1. Construction en sous-sol.

La construction de sous-sols est autorisée sur l'ensemble des lots. .

### D.2.Présentation du projet de construction.

Afin d'assurer le respect des règles ci-dessus, tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de permis de construire, les cotes altimétriques du sol aux angles de la construction projetée, ainsi que le niveau du rez-de-chaussée par rapport au fil d'eau de la voie.

## **E: Aspect extérieur.**

### E.1 généralités

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région. (Beige, gris, beige-jaune...)

Le projet de construction devra présenter une unité d'aspect par la simplicité de ses volumes, la qualité des matériaux et le choix des teintes extérieures. De plus, les couleurs vives sont interdites.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie du lotissement.

Les annexes devront s'intégrer avec les constructions environnantes, avec des matériaux d'aspect et de qualités proches à ceux de la construction principale.

### E.2 Prescriptions particulières

Les couvertures seront en harmonie avec l'environnement immédiat et préférentiellement de couleur ardoise. Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis.

Les toitures en terrasse sont interdites sur les volumes principaux.

Les annexes devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

### E.3 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si les acquéreurs souhaitent clore leur terrain, les clôtures devront obligatoirement être implantées comme suit : en limite avec l'espace naturel les clôtures seront obligatoirement constituées de haies bocagères, elles pourront être doublées de grillages.

En bordure de voie, sont seulement autorisés, les murets surmontés de clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les haies vives sont doublées ou non de grillage. Les lisses normandes, les ferronneries sont interdites.

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect avec les autres parcelles.

E.3.1. Autorisation de clôture. La réalisation de clôture est soumise à déclaration préalable. Le projet de clôture sur voie et espaces publics devra être présenté dans le cadre de la demande du permis de construire.

E.3.2. Les portails ne sont pas obligatoires. Cependant en cas de réalisation, les portails devront être implantés en retrait à une distance de 5 mètres de la limite du domaine public.

#### E.4 Stationnement des véhicules

##### E.4.1. Stationnement privatif

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit-être assuré en dehors des voies. Il est exigé deux places de stationnement par construction.

##### E.4.2. Stationnement des visiteurs

Les places de stationnement pour les visiteurs seront disposées suivant les aires prévues à cet effet.

##### E.4.3. Interdiction de stationnement sur les voies du lotissement

Pour éviter toute gêne dans la circulation à l'intérieur du lotissement, le stationnement des véhicules doit obligatoirement se faire à l'intérieur des lots privatifs et sur les aires de stationnement aménagées

#### **F : Travaux à la charge des acquéreurs**

- Les acquéreurs des lots devront procéder au raccordement de leur construction aux boîtes de branchement et coffrets de comptage mis à leur disposition.
- Les dépenses relatives aux contrats et à la pose des organes de comptage (compteurs, abonnement,...) seront à la charge des locataires.
- Les accès aux parcelles et aires de stationnement seront aménagés à la charge de chaque acquéreur.
- Les acquéreurs devront assurer à leurs frais, l'installation d'ouvrage de collecte et d'infiltration des eaux pluviales, sur l'emprise de leur lot,
- Les haies et arbres tiges existants sur les lots devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs.
- Chaque acquéreur assurera la pose de ses propres clôtures.