

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

CHAPITRE I

DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE I/1 : Dénomination, Décomposition des lots

Le terrain, objet du présent dossier du **lotissement communal DE LA VALLEE**, est situé sur la commune de **SAINT-SYLVAIN**, et est cadastré **section AC n° 10p et n°149p** pour une superficie d'environ **2 495 m²**.

Le présent lotissement, comprend 4 lots numérotés de 1 à 4, réalisés en une seule tranche, dont les dimensions, formes, superficies approximatives, sont définies sur le plan « Plan de composition » ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du règlement National d'Urbanisme, applicables au jour du permis d'aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Toutefois, ces dispositions ne préjugent pas de l'hypothèse où le PLU en vigueur viendrait à être modifié ou révisé postérieurement à l'arrêté délivrant le permis d'aménager, et où l'autorité compétente pourrait alors, après enquête publique et délibération du conseil municipal, décider de modifier tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement et le cahier des charges, en vertu de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme

NB : La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

ARTICLE I/2 : Réunion de lots

La réunion de lots est autorisée.

ARTICLE I/3 : Destination des lots

Le lotissement est classé en zone UP au PLU

Les lots sont destinés à des constructions individuelles à usage principales d'habitation ou à des activités et services compatibles avec l'habitat.

CHAPITRE II

EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II/1

Les constructions seront édifiées conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune (Plan Local d'Urbanisme). Elles devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire départemental et celles des règlements propres à l'édification des constructions à usage d'habitation.

Les futurs acquéreurs auront un délai maximal d'un an pour édifier leur habitation à compter de la date de leur acte de propriété.

ARTICLE II/2

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan Règlement graphique annexé (*sens du faitage principal, marge de reculement, accès automobile interdit, etc.*) et les dispositions du présent règlement.

ARTICLE II/3

La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ANS à dater du certificat de fin de travaux si le projet respecte les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

ARTICLE II/4

Le plan Règlement graphique indique les zones de construction des bâtiments principaux.

ARTICLE II/5 : Surface de plancher

La répartition de la surface maximale de plancher autorisée par lot est la suivante :

LOTS	SURFACE DES LOTS	SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER AUTORISEE
Lot n°1	672 m ²	... m ²
Lot n°2	401 m ²	... m ²
Lot n°3	572 m ²	... m ²
Lot n°4	472 m ²	... m ²
Total	2 117 m2 m2

NB : La position des limites et la superficie des lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage contradictoire sur le site.

CHAPITRE III

ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE III/1 : Aspect des constructions

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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, 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. »

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes

ARTICLE III/2 : Façades, couleur et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe III/1 de ce règlement, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en oeuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

ARTICLE III/2 : Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE III/3 : Implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit avec **un recul de 2 mètres minimum**.

Pour l'application de ces règles de recul pour chaque parcelle, se référer au plan Règlement graphique du permis d'aménager

Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas 1,20 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes et qui ne seraient pas implantées en limite séparative, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Dossier N° 170312	Lotissement communal « DE LA VALLEE » – ST-SYLVAIN	SEPTEMBRE 2019
	Règlement du lotissement	Page 4 sur 13

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;
- soit avec **un retrait minimal de 2 m** d'une ou des limites séparatives.
- soit avec **un retrait minimal de 4 m** d'une ou des limites séparatives.

Pour l'application de ces règles de recul pour chaque parcelle, se référer au plan Règlement graphique (PA 10) du permis d'aménager

Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

ARTICLE III/4 : Niveau de rez-de-chaussée des constructions

En raison du risque de remontée de la nappe phréatique par débordement en surface dans l'emprise du projet (source : DREAL Basse-Normandie), et conformément au règlement de la zone UP du PLU applicable, les constructions seront obligatoirement réalisées sur vide-sanitaire ; le premier niveau de plancher sera surélevé d'au moins 0.30 m par rapport au terrain naturel.

De plus, l'installation de citernes ou autres réservoirs enterrés susceptibles de contenir des produits polluants ou dangereux est interdite.

ARTICLE III/5 : Sous-sols

En raison du risque de remontée de la nappe phréatique par débordement en surface dans l'emprise du projet (source : DREAL Basse-Normandie), les sous-sols enterrés sont interdits.

ARTICLE III/6 : Toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe III/1 de ce règlement, les règles suivantes doivent être respectées.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre ou en matériau léger (translucide ou non), le matériau utilisé pour les toitures à pentes doit être principalement l'ardoise naturelle ou la tuile, ou un matériau en présentant l'aspect, ou le zinc. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs et locaux techniques, afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une

Dossier N° 170312	Lotissement communal « DE LA VALLEE » – ST-SYLVAIN	SEPTEMBRE 2019
	Règlement du lotissement	Page 5 sur 13

intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

ARTICLE III/7 : Annexes

Les abris de jardin (*ou équipements similaires dont la surface est inférieure à 20 m²*) peuvent être implantés en retrait de la façade principale donnant sur la voie publique.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris,... réalisés par des moyens de fortune sont interdites.

CHAPITRE IV

CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS

Les clôtures devront respecter les prescriptions ci-dessous :

- Elles seront d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions portant sur les clôtures.

ARTICLE IV/1 – CLOTURES

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures sur les rues St Martin des Bois, Rue de la Moisson et Impasse du Blé seront constituées comme suit :

- Un dispositif à claire-voie en métal ou aluminium de type « OOBAMBOO » ou similaire. La couleur du dispositif sera le RAL 7016 (gris anthracite). Ce dispositif pourra être posé sur un muret d'une hauteur maximale de 40 cm recouvert d'un enduit du même ton que l'habitation. Ce dispositif pourra être doublé d'une haie végétale
- La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,50 m. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,80 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Clôtures donnant sur l'espace vert du Parc Paysager de la Vallée (limites ouest des parcelles n°3 et 4).

Les clôtures seront constituées de panneaux de treillis soudés. Ces clôtures seront posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 40cm recouvert d'un enduit du même ton que l'habitation. La couleur du grillage sera le gris anthracite (RAL 7016).

Les clôtures ne pourront excéder 2 m de hauteur

Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE IV/2 - PLANTATIONS

Les haies créées devront être constituées d'essences traditionnelles bocagères.

Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

ARTICLE IV/3 - TERRASSEMENTS

Le lotisseur se réserve le droit de remblayer certaines parcelles sur une hauteur n'excédant pas 0.50 m dans le but d'en modeler le profil et d'adapter les ressauts de terrain existants ayant pour conséquence la création éventuelle de talus en bordure des parcelles dans les parties communes et/ou privatives.

CHAPITRE V

SERVITUDES ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX

ARTICLE V/1 - ACCES ET STATIONNEMENT

a) Accès

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots et des espaces privatifs de stationnement non clos qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan de composition et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres et des candélabres en domaine public ainsi que de la position des accès aux lot. L'accès aux lots s'effectuera obligatoirement dans le prolongement de la localisation de l'espace privatif non clos.

Toutefois, avec l'autorisation de l'aménageur, du maître d'Oeuvre et/ou de la municipalité, les accès pourront être décalés dans la mesure où l'implantation future de la construction nécessite un éventuel déplacement, lorsque la façade principale du lot le permet, bien entendu. Dans tous les cas, les propriétaires devront tenir compte du positionnement des branchements particuliers du lot, des plantations et des candélabres en domaine commun.

Les seuils des accès (véhicules ou piétons) devront tenir compte des cotes définitives des trottoirs ou des voiries.

Il appartient à l'acquéreur de s'assurer des positionnements définitifs des branchements particuliers du lot, arbres et candélabres après les travaux de viabilisation.

b) Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'au moins 2 places de stationnement sur la propriété dont 2 en espace non clos (5x5m) en contiguïté avec la voirie ; pour cela, les acquéreurs planteront le portail permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement sur une largeur de 5 m.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation (structure, revêtement, finition) des places de stationnement privées non clos est à la charge des acquéreurs.

ARTICLE V/2 - RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Note préalable : les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux différents réseaux mis à leur disposition au droit des parcelles. Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront également à leur charge.

Dossier N° 170312	Lotissement communal « DE LA VALLEE » – ST-SYLVAIN	SEPTEMBRE 2019
	Règlement du lotissement	Page 9 sur 13

A - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES :

Gestion des eaux pluviales de voirie :

Les eaux de ruissellement provenant des voiries du lotissement seront récoltées par des bordures et des grilles posées en bord de chaussée et évacuées vers une nouvelle canalisation pluviale qui sera posée dans l'impasse des blés.

Ce nouveau collecteur sera raccordé au réseau existant dans l'impasse de la Semence conformément au plan « Voirie – Assainissement - Espaces verts ».

La nature et dimension de ce nouveau réseau figurent sur le plan « Voirie – Espaces verts – Assainissement ».

Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977). La localisation des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'altimétrie et l'implantation définies au plan sont indicatives.

Gestion des eaux pluviales des parcelles privatives.

En raison de débordements de nappes en surface observés dans l'emprise de l'opération (Source : DREAL Basse-Normandie), l'infiltration à la parcelle est impossible.

Dans le cadre des travaux du lotissement, un réseau pluvial sera posé dans l'impasse des blés afin de recueillir les eaux pluviales provenant des parcelles privatives

Les eaux de chaque parcelle privative seront envoyées vers une boîte de branchement mise en place dans chaque lot et raccordée au réseau principal réalisé dans le cadre des travaux du lotissement.

B – ASSAINISSEMENT - EAUX USEES :

Des boîtes de branchements eaux usées sont déjà existantes devant les parcelles n° 2-3-4 du lotissement ; Ces boîtes de raccordement sont connectées au réseau d'assainissement des eaux usées existant dans l'impasse du Blé.

Dans le cadre des travaux du lotissement, une nouvelle boîte sera créée en limite du lot n°1 et raccordée sur le réseau existant. La parcelle n°1 sera desservie par un branchement particuliers se composant d'une canalisation Ø 160 mm, reliées à une boîte à passage direct situées en domaine public, prolongées par une canalisation Ø 100 mm en attente à 1 mètre à l'intérieur de la parcelle.

« Les collecteurs seront dimensionnés conformément à l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (1977). La localisation des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation et l'altimétrie définies au plan sont indicatives.

C - EAU POTABLE :

Les parcelles n°2-3-4 sont déjà alimentées via des citerneaux positionnés dans les lots, (cf. plan PA 8 - Réseaux souples) et raccordés à une canalisation existante dans l'Impasse du Blé.

Dans le cadre des travaux du lotissement, la parcelle n°1 sera desservie par un branchement de diamètre 19/25 avec collier de prise en charge et bouche à clef se terminant par un citerneau préfabriqué destiné à recevoir le compteur avec robinet d'arrêt et purge, le tout situé à l'intérieur de la propriété.

Le raccordement mis en place fera l'objet d'essais sous pression et de désinfection. Il devra être réalisé conformément aux prescriptions du concessionnaire et fera l'objet d'une demande accord technique avant réalisation.

«La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique, l'implantation définie au plan est indicative ».

D - ELECTRICITE :

Les parcelles n°2-3-4 sont déjà alimentées via des coffrets ou REMBT existants en limite de propriété (cf. plan PA 8 - Réseaux souples).

Pour le lot n°1, l'acquéreur disposera d'un coffret agréé par ENEDIS posé, raccordé au réseau et placé en limite de la propriété dans le cadre des travaux du lotissement.

Le raccordement, en souterrain, entre ces coffrets ou REMBT et le disjoncteur placé dans les constructions sont à la charge des acquéreurs.

E - TELEPHONE :

Les parcelles n°2-3-4 sont déjà alimentées via des fourreaux positionnées dans les lots à l'intérieur d'un regard de branchement (cf. plan PA 8 - Réseaux souples).

Dans le cadre des travaux du lotissement, un regard de branchement avec des fourreaux sera positionné dans la parcelle n°1.

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique 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 choisi.

F - GAZ:

Il n'est pas prévu de réseau gaz.

ARTICLE V/3 - SERVITUDES

a) Servitude de passage public

Les espaces libres ou espaces communs (*voirie, espaces verts*) sont grevés d'une servitude de passage public. Cela s'applique notamment au profit des lots déjà bâtis non compris dans le périmètre du lotissement.

b) Servitude liée à la proximité de diverses activités ou équipements

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles ou professionnelles situées ou pouvant être créées à proximité.

c) Servitude passage de réseaux

Les servitudes concernées, si elles existent, sont localisées de façon indicative sur le plan Voirie – Assainissements - Espace verts, plan Réseaux souples et/ou Plan de règlement graphique.

d) Servitude - réserves sur équipements du lotissement

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux créés pour la desserte, sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou construction. Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

CHAPITRE VI

PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

APPLICATION DU REGLEMENT

ARTICLE VI/1

Il ne sera pas créé d'association syndicale des propriétaires.

ARTICLE VI/2

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile et notamment les cotes des différents niveaux permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain, ainsi que la localisation des emplacements de stationnement, les clôtures (types et hauteurs), le système d'infiltration des eaux pluviales, le système d'assainissement des eaux usées et les plantations.

ARTICLE VI/3

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public.

ARTICLE VI/4

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, d'un lot du lotissement.

ARTICLE VI/5

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal délivrant le permis d'aménager sera soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE VI/6

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au-delà de 10 ans à compter de la date de l'arrêté du présent permis d'aménager, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la commune demeureront applicables sauf si la majorité des colotis s'y opposent dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.