

Département de la MANCHE

Commune de BRECEY « *Le Vieux Bourg* »

Lotissement communal

« Résidence du Château »

REGLEMENT

Le terrain sur lequel est envisagé le lotissement est cadastré commune de BRECEY section ZN n°62 et ZN n°186, pour une superficie de 5 691 m² env.

Le lotissement présente 8 lots destinés à l'accession à la propriété.

Le lotissement sera régi par les règles suivantes :

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Les lots sont réservés à la construction de maisons individuelles à usage d'habitation et de bureaux, dans leur volume ou leur extension.

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1 sont interdites.

ARTICLE 3 - ACCES ET DESSERTE

Tous les lots sont desservis par une voie intérieure du lotissement qui se termine par une aire de retournement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots se raccorderont obligatoirement sur les branchements d'eau potable, d'eaux usées, électricité, téléphone, multimédia, installés par le lotisseur. Si les acquéreurs le souhaitent les branchements des réseaux pourront être déplacés, mais ils seront à leur charge. Les coffrets et regards de branchement seront implantés en fonction des impératifs techniques de travaux. Les positions mentionnées sur les plans de travaux joints au Permis d'Aménagé sont indicatives. Tout déplacement nécessaire lié à la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs des lots réaliseront sur leur parcelle un dispositif d'infiltration des eaux pluviales en fonction de la surface d'imperméabilisation du lot.

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

- mise en place de matériaux infiltrants pour les accès aux garages et aux maisons, tels que gravillons, dallage ou pavage avec joints pelouse,
- établissement de pentes transversales pour diriger les eaux vers les pelouses,
- évacuation directe des terrasses, dallages sur les parties végétales de la parcelle
- les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions nécessaires au cas où ils réalisent un sous sol afin de traiter les écoulements des eaux pluviales dans le périmètre de leur terrain.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Les parcelles ont des superficies comprises de 542m² à 680m² environ. Les surfaces indiquées au plan de composition sont des surfaces « projet », et seront arrêtées après réalisation du bornage définitif de chaque lot.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles, tel qu'indiqué sur le plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Certaines constructions en limites séparatives sont autorisées (cf. plan de composition).

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3m).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

La surface au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas dépasser 40 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Le rez de chaussée ne devra pas dépasser zéro mètre quatre vingt (0,80m) du terrain naturel, au point le plus bas dans l'emprise de la construction.

La hauteur de la construction ne devra pas dépasser quatre mètres cinquante (4,50m) à l'égout de la toiture et huit mètres cinquante (8,50m) au faîtage, par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront respecter les principes suivants :

1) Toitures

Si les toitures principales sont composées de deux versants de même pente appuyées ou non sur le même faîtage, les pentes seront comprises entre 40° et 50°.

Les toitures à faibles pentes et les toitures terrasses sont autorisées.

Le matériau de couverture obligatoire est l'ardoise ou la tuile teintée brun, ou tout matériau présentant une forme et un aspect équivalent et de même couleur (couleur ardoise ou couleur tuile brunie) pour les toitures à double pente.

Les autres toitures sont autorisées en zinc ou autre matériaux

2) Façades et pignons

Les façades et pignons doivent avoir des formes aussi simples que possible.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc....doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre, le blanc étant strictement proscrit. Sont également proscrites toutes les imitations de matériaux naturels (fausses briques, faux marbres, faux pans de bois.....)

3) Annexes et appentis

Les annexes et appentis présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions voisines, un volume similaire à celui de la construction principale pouvant être imposé.

Les matériaux de façade et de couverture seront identiques à ceux de la construction. Des matériaux d'aspect équivalent pourront toutefois être autorisés dans le cas de création d'annexes à un bâtiment existant construit suivant des procédés traditionnels (par exemple couverture en schistes) lorsque l'observation de la présente règle se révélerait inadaptée. Cette tolérance ne pourra être accordée que si l'annexe, par son implantation et son traitement, ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment principal.

Toutefois, les annexes en bois traités et teintés pourront être autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 15 m².

Clôture

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, en façade,
- les murs ou murets de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les couleurs vives et le blanc

Clôture sur rue

Elles seront constituées par :

- une bordure béton de 0,10 mètre (dix centimètres) de hauteur, posée par le lotisseur, surmontées ou non, d'une clôture grillage doublée d'une haie vive,
- ou par un mur en maçonnerie de pierres apparentes ou parpaings recouvert d'un enduit de couleur identique à celle de l'enduit de la maison, d'une hauteur maximum de zéro mètre cinquante (cinquante centimètres) maximum par rapport au niveau de la chaussée.

- s'il est posée une barrière, elle sera implantée à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement de façon à permettre le stationnement de 2 véhicules hors de la voie publique et sans avoir à ouvrir la dite barrière.

La hauteur des plantations linéaires en bordure de voie ne devra pas dépasser une hauteur de un mètre cinquante (1,50m) maximum par rapport au niveau de la chaussée.

Clôture sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage à maille carré sur poteaux, doublé obligatoirement d'une haie vive. La hauteur maximum de ces clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres, sauf accord réciproque des riverains.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des voitures sera assuré par un aménagement sur chaque parcelle d'un espace de 5 m de façade sur 5 m de profondeur, ouvert et accessible de la voie en permanence.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être aménagé une aire de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties de terrain en bordure de voie seront aménagées en terrain d'agrément.

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. La surface plancher totale est de 2 800 m² répartie à raison de 350m² par lot.

LOT N°	SURFACE	SURFACE PLANCHER
1	542 m ²	350 m ²
2	542m ²	350 m ²
3	542 m ²	350 m ²
4	543 m ²	350 m ²
5	603 m ²	350 m ²
6	680 m ²	350 m ²
7	668 m ²	350 m ²
8	630 m ²	350 m ²

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Néant.

