

# REGLEMENT

MARS 2017

Dépôt initial



**Le présent règlement s'applique au Permis d'aménager LE CLOS GARENNE sur la commune de Bricquebec en Cotentin.**

1/1. CHAMP D'APPLICATION

La présente opération d'aménagement porte sur les parcelles figurant au cadastre de la commune de BRICQUEBEC EN COTENTIN avant morcellement comme suit :AO 374/441/442p / 437 p et 464

La présente opération d'aménagement est dénommée Le clos Garenne.

Cette opération sur sa globalité comprend 8 logements ,la numérotation se fait de 1 à 8; les superficies sont définies approximativement au plan annexé au règlement.

1/2. PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'urbanisme et de construction instituées dans l'opération d'aménagement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un ou plusieurs lots.

Il doit être annexé in extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour l'aménageur que pour les détenteurs successifs lors de mutations postérieures.

Le plan annexé au règlement est le complément de ce règlement et doit lui être annexé en toutes circonstances.

Le plan annexé au règlement comprend la définition du parcellaire et les servitudes liées au présent règlement.

### 1/3. REGLES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

#### 1/3.1. GÉNÉRALITÉS

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

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au «plan annexé au règlement» ci-annexé et par les dispositions du présent règlement.

S'il y avait divergence entre les règles générales et celles énoncées au paragraphe ci-dessus, il conviendra d'appliquer les règles les plus contraignantes.

#### 1/3.2. LOTISSEMENT DE PLUS DE 10 ANS

Les acquéreurs des lots sont 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 de permis d'aménager, conformément au 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 oppose dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

#### 1/3.3. REMISE EN CAUSE DE LA CONSTRUCTIBILITÉ

La constructibilité des terrains de cette opération ne pourra être remise en cause pendant une durée de 5 ans à dater de l'achèvement des travaux du lotissement si le projet respecte les règles d'urbanisme applicables à la date du permis d'aménager, et ce dans le cadre des dispositions prévues à l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme.

#### 1/3.4. PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Le présent projet est frappé d'une servitude d'utilité publique: co-visibilité avec un monument classé aux titres des monuments historiques. Aussi l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme feront l'objet d'une instruction par le service territoriale de l'Architecture et du Patrimoine.

#### 1/3.5. PROTECTION D'UN SITE ARCHÉOLOGIQUE NEANT.

#### 1/4. USAGE DES LOTS

Les lots sont réservés à usage principal d'habitation.

L'installation de professions libérales ou assimilées, en complément ou à la place de l'habitation, est autorisée à la condition que :

- ces activités n'apportent aucune gêne ou nuisance (bruit, odeur, etc...) aux occupants des parcelles voisines,
- les bâtiments conservent l'aspect d'un bâtiment à usage d'habitation, l'activité ne génère aucun dépôt extérieur,
- le stationnement généré par cette activité soit assuré sur la parcelle,

**1/6. REGROUPEMENT DE LOTS POUR EXERCER UNE ACTIVITÉ EN SECTEUR DIFFUS****1/6.1. PRINCIPES**

Il est possible de réunir deux ou plusieurs lots pour édifier une ou plusieurs constructions destinées aux activités autorisées au présent règlement, sans formalité et sans avoir à recueillir l'avis des autres propriétaires.

L'implantation de bâtiment devra respecter les servitudes des lots regroupés. Il est précisé que les zones constructibles seront prolongées jusqu'aux limites séparatives communes de ces lots.

**1/6.2. RÉSEAUX ET VOIRIE**

Dans le cas de regroupement de lots, il pourrait n'être exécuté qu'un seul branchement aux réseaux d'alimentation et d'assainissement.

Dans le cas où des canalisations principales ne seraient plus utiles du fait de cette réunion, il serait possible de ne pas les réaliser; cependant, cela impliquerait l'interdiction de dissocier à nouveau les lots réunis.

**1/7. NOMBRE MAXIMUM DE LOTS DANS L'OPERATION**

Le nombre maximum de lots pouvant être créés est fixé à 9 pour ce présent permis d'aménager, laissant la possibilité de diviser un lot.

**1/8. NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS CREEES DANS L'OPERATION**

Le nombre de logements pouvant être créés est fixé à 8 pour la présente l'opération,.

**1/9. DIMENSIONS DES PARCELLES**

Les cotes et surfaces portées à l'annexe graphique au règlement sont celles obtenues mathématiquement avant bornage des lots et du périmètre. Elles ne sont pas définitives.

Les cotes et surfaces à retenir dans les actes de vente seront celles résultant du bornage des parcelles réalisé après délivrance de l'arrêté de vente des lots et consignées au plan de vente des lots attribuant un numéro de cadastre à chaque parcelle.

**1/10. ADAPTATION DE LA VOIRIE**

Aucune adaptation de la voirie et de ses accessoires ne peut être autorisée sans un accord explicite et préalable de la Commune et de l'aménageur.

**1/11. ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'aménageur s'engage à constituer une association syndicale des propriétaires. Cet engagement est fourni indépendamment.

Cette association deviendra propriétaire des voies et espaces libres lors de sa création et des équipements communs au fur et à mesure de leur réalisation. Elle en assurera la gestion et l'entretien jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

1/13. ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'aménageur s'engage à constituer une association syndicale des propriétaires. Cet engagement est fourni indépendamment.

Cette association deviendra propriétaire des voies et espaces libres lors de sa création et des équipements communs au fur et à mesure de leur réalisation. Elle en assurera la gestion et l'entretien jusqu'à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

L'aménageur et la commune ont la faculté de conclure une convention pour la rétrocession des espaces et équipements communs.

Dans ce cas, conformément au Code de l'Urbanisme, la convention sera conclue entre la Commune et le l'aménageur pour que les équipements communs et la voirie de l'opération soient remis à la Commune dès l'achèvement des travaux du lotissement.

A signature de la convention l'engagement de l'aménageur à constituer une association syndicale des propriétaires n'aura plus d'objet et sera donc caduc.

## **2 RACCORDEMENTS AUX RESEAUX**

Chacun des acquéreurs des lots devra obligatoirement faire effectuer à ses frais les raccordements aux réseaux laissés en attente par l'aménageur en bordure de son lot ;

- réseaux de distribution d'eau potable,
- réseaux de distribution d'électricité basse tension, -réseau d'égout pour les eaux vannes et usées.

### **2/1. RÉSEAUX SOUTERRAINS ET LOCALISATION DES BRANCHEMENTS**

Les branchements d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain. Aucun réseau aérien, même provisoire, ne sera admis.

Le plan annexé au règlement définit pour chacun des lots la zone théorique où sont implantés les branchements aux réseaux d'assainissement et d'alimentation. L'acquéreur peut également se reporter au programme et aux plans des travaux du dossier de demande de permis d'aménager.

La localisation des ouvrages tels que : branchements, candélabres, ... est susceptible de varier en fonction des études techniques. Les implantations figurant aux plans et figures techniques sont indicatives ; la position définitive des branchements sera celle figurant aux plans de recollement des travaux établis par les entreprises après réalisation des ouvrages.

L'aménageur se garde la possibilité, avant le démarrage de chaque tranche, de moduler la position des branchements des lots pour les acquéreurs qui en auraient fait préalablement la demande, et ce sans avoir à recueillir l'accord des colotis, afin d'adapter ses branchements au projet d'aménagement dans la parcelle (en particulier en ce qui concerne les coffrets électricité et gaz qui déterminent la position des murets techniques réalisés par les acquéreurs).

### **2/2. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

#### **2/2.1. PRINCIPES**

Il n'est pas prévu de raccorder les lots au réseau collectif d'assainissement pluvial.

#### **2/2.2. DISPOSITIFS**

Les eaux pluviales provenant des toitures et des aires imperméabilisées et des espaces verts de la parcelle (lots ou macrolots) seront obligatoirement recueillies et évacuées sur la parcelle au moyen d'épandages souterrains superficiels.

Le système d'infiltration comportera au minimum :

- un regard de branchement visitable avec une décantation minimale de 0.50 m.
- un système permettant d'assurer un écoulement pour une diffusion hydraulique dans toute la longueur du dispositif d'infiltration (drain, chambre visitable, ...). Son diamètre sera 0.10 m minimum.
- une protection de l'ensemble de la surface périphérique du système de stockage et d'infiltration des eaux pluviales (matériau drainant en cailloux grossiers 20/80, système plastique perméable, ...) par une bâche perméable à l'eau (géotextile non tissé avec recouvrement de 0.30 m) pour limiter les risques de colmatage de l'ouvrage.

Il est précisé que :

- le regard de branchement devra rester accessible pour son contrôle et son entretien,
- la surface d'infiltration (fond de tranchée, face inférieure des chambres, ) devra être plane.

Dans le cas où le constructeur réaliserait une réserve d'eau entre les aires imperméabilisées et le dispositif d'infiltration, cette réserve ne sera pas prise en compte dans les calculs de volumes de stockage nécessaires pour le dispositif d'infiltration.

La réserve d'eau sera considérée pleine lors de la pluie du projet. En conséquence, les linéaires d'épandage ou les surfaces d'infiltration et les valeurs qui leur sont nécessaires ne seront pas diminués si une réserve d'eau est aménagée.

#### 2/2.3. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées -- ni dans le système d'évacuation des eaux usées

- ni au fil d'eau des voies.
- ni dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales.

#### 2/2.4. STOCKAGE D'EAU DE PLUIE À USAGE DOMESTIQUE

Il est recommandé que l'acquéreur mette en œuvre sur sa parcelle un système de stockage des eaux de pluie pour des usages domestiques avant toute évacuation.

Le stockage sera de préférence supérieur à 2 m<sup>3</sup> (2000 litres).

Les citernes ou dispositifs de stockage ne doivent pas être visibles de la rue (masques végétaux, artifices architecturaux ou citernes enterrées).

#### 2/2.5. CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

Ces ouvrages seront dimensionnés et réalisés sous l'entière responsabilité du constructeur et à ses frais.

Pour étudier et dimensionner ses dispositifs, le constructeur est invité en particulier, à prendre connaissance des études de sol réalisées par l'aménageur pour le présent dossier de demande de permis d'aménager : études préalables généralistes établies pour l'opération d'aménagement qui ne dispense pas le constructeur de procéder aux investigations à la parcelle.



### 2/3. BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES (RESEAU COLLECTIF)

#### 2/3.1. PRINCIPES

Les branchements individuels à l'égout seront exécutés par l'aménageur en même temps que le réseau principal. Chaque acquéreur devra obligatoirement raccorder, à ses frais, ses eaux usées, eaux vannes et eaux ménagères au réseau d'égout. L'usage de système d'assainissement individuel (fosses septiques ou fixes) est interdit.

#### 2/3.2. CONDITIONS DE RACCORDEMENT

Il est précisé que le réseau et le branchement ne permettent pas de raccorder systématiquement les sous-sols. Dans le cas où le raccordement du sous-sol serait réalisé, il serait à la charge et aux risques du propriétaire. Dans tous les cas, l'acquéreur devra se prémunir des mises en charge du réseau.

#### 2/3.3. BRANCHEMENTS

Chaque acquéreur devra obligatoirement se raccorder sur la canalisation mise en place par l'aménageur, à 1 m environ dans la parcelle, en prolongement du regard de branchement à passage direct posé dans le domaine public. Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

### 2/4. BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE

Chaque acquéreur devra se raccorder à ses frais au citerneau mis en place par l'aménageur, 1 m environ l'intérieur de la parcelle.

### 2/5. BRANCHEMENTS AU RESEAU D'ELECTRICITE BASSE TENSION

Les coffrets de branchement sont réalisés en limite de propriété. Chaque acquéreur devra s'y raccorder à ses frais.

#### 2/5.3. COFFRETS DU RESEAU D'ELECTRICITE BASSE TENSION

La réalisation du réseau d'alimentation en électricité basse tension impose la mise en œuvre d'un certain nombre de coffrets en plus du coffret de branchement du lot ; coffrets contenant des grilles d'équipement fausses coupures.

Ils seront réalisés en servitude dans le lot en limite de propriété dans les mêmes conditions que les coffrets de branchements individuels conformément aux plans des travaux. Dans le cas où l'acquéreur souhaiterait en moduler l'emplacement, il se rapprocherait des services techniques et commerciaux de l'opérateur, qui lui factureront directement le coût du déplacement.

2/6. BRANCHEMENTS AU RESEAU DE TELEPHONE

Chaque acquéreur pourra se raccorder à ses frais au citerneau mis en place par l'aménageur, 1 m environ à l'intérieur de sa propriété.

2/7. BRANCHEMENTS AU RESEAU DE GAZ

Chaque acquéreur pourra se raccorder à ses frais au citerneau gaz mis en place dans le cadre de la viabilisation par le concessionnaire ,Le coffret de branchement gaz sera regroupé avec celui d'électricité.

### **3/ REALISATION DES SOUS-SOLS ET ACCES AUX SOUS-SOLS**

#### 3/1. MISE EN GARDE

**Les sous-sols sont autorisés pour les lots 7 et 8 sur les autres lots ils sont fortement déconseillés.**

Les constructions seront réalisées de préférence sur vide-sanitaire ou terre-plein.

Dans le cas où des sous-sols seraient réalisés malgré tout, ils le seraient sous l'entière responsabilité du constructeur qui devrait s'assurer de la nature du terrain, des risques d'infiltration et d'inondation etc..., et prendre toutes mesures nécessaires, sans déroger aux autres dispositions du règlement. Il en est de même pour les garages en sous-sol et leurs accès.

Des sondages spécifiques au projet de construction devront être réalisés par le constructeur.

#### 3/2. ACCES AUX GARAGES EN SOUS-SOL

Sous réserve des prescriptions et informations précédentes concernant les risques de venue d'eau, et étant précisé que leurs caractéristiques ne permettent pas à tous les lots de prévoir des accès aux garages en sous sol:

Pour la réalisation des accès véhicules au sous-sol: Il est recommandé :

- de privilégier la réalisation de garages semi-enterrés afin de minimiser les rampes d'accès,
- d'éviter que la porte de garage soit située sur la façade principale lorsque le bâtiment est en contrebas de la voirie,
- de limiter la hauteur des murs de soutènement,
- de privilégier la réalisation de talus végétalisés avec, si cela est nécessaire, des murets de soutènement. Il est conseillé que la hauteur de ces murets ne soit pas supérieure à 1,20 m.

Il est prescrit que:

- la rampe d'accès aux garages en sous-sol ne sera pas en parallèle à l'alignement le long des voies. Le constructeur devra s'assurer, notamment en fonction de son projet, de ne pas mettre en place une forte pente pour la rampe d'accès aux garages en sous-sol et étudier également en particulier les extrémités des rampes pour s'assurer de leur franchissement par les véhicules.
- le point de départ de la rampe est la limite de propriété et non le fil d'eau des voiries. Dans son projet, le constructeur tiendra compte des cotes finales prévues pour la voirie et les trottoirs.

### 3/3. RECUEIL DES EAUX DE RUISSELLEMENT DES ACCES AU SOUS-SOL

Les acquéreurs des lots devront assurer le recueil des eaux de ruissellement des accès sur leur parcelle. Des précautions particulières doivent être prises pour les accès aux garages en sous-sol.

Il est précisé que le réseau d'assainissement n'est pas prévu pour recueillir les eaux de pluie des descentes de garages au sous-sol.

### 3/4. DESCRIPTION

Les dispositions prévues pour accéder au sous-sol et assurer le recueil des eaux de ruissellement doivent être décrites à la demande de permis de construire.

## 4/ ADAPTATION DES BATIMENTS AUX TERRAINS, VOIES ET RESEAUX

Le projet de construction devra prendre en compte les contraintes d'adaptation suivantes :

### 4/1. DEFINITION DU TERRAIN

Le terrain naturel (aussi bien le terrain que le sol) est celui laissé après réalisation des travaux de viabilité par l'aménageur.

Lors de la réalisation des terrassements pour les voiries, chemins piétons et espaces verts, les talus seront implantés sur la parcelle. Les pieds de talus dans le cas de déblais et les têtes de talus dans le cas de remblais seront à l'intérieur de la parcelle par rapport à la limite d'emprise, et ce conformément au programme des travaux.

Les acquéreurs des lots sont invités à prendre connaissance des plans des travaux, et en particulier du plan «Voirie et assainissement» pour définir l'adaptation au sol de leurs bâtiments (talus, remblais, ...).

### 4/2. ADAPTATION DU TERRAIN PAR L'ACQUEREUR

Le terrain devra conserver son caractère. Le terrain est défini comme le terrain n'ayant pas subi par l'acquéreur, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants; et ce tel que l'aménageur l'a laissé après travaux de viabilisation.

Tout mouvement général important de terre est proscrit, **à l'exception des lots 1,7 et 8** tant en remblai qu'en déblai, s'il a pour effet de modifier la pente naturelle de plus de dix pour cent.

### 4/3. MISE EN FORME DU TERRAIN PAR L'ACQUEREUR

L'acquéreur assurera l'apport des remblais nécessaires à l'adaptation de son terrain à la voirie réalisée par l'aménageur et aux contraintes qui pourraient résulter de l'état des lieux et conditions de raccordement aux réseaux.

**Les lots 1,7 et 8 pourront remblayer leur terrain à leur frais afin e l'adapter leur construction si ils le souhaitent, mais l'acquéreur aura l'entière responsabilité de l'impact sur la solidité du bâtiment.**

### 4/4. ADAPTATION DES BATIMENTS AU TERRAIN

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée des maisons individuelles n'excédera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

### 4/5. ADAPTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il est conseillé que le seuil du rez-de-chaussée des bâtiments soit situé à au moins 0,10 m au-dessus de la limite de chaussée qui longe le lot, et ce de façon à éviter les venues d'eau dans le cas d'inondation de la voie.

Un remblai progressif et régulier sera réalisé sur toute la marge de recul par rapport à la voie.

#### 4/6. ADAPTATION DES BATIMENTS AUX RESEAUX D'ASSAINISSEMENT

##### 4/6.1. RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Le constructeur reste responsable de l'adaptation au terrain des bâtiments pour se raccorder aux réseaux. Dans le cas où son projet ne permet pas un raccordement gravitaire des eaux usées, il aura la charge de réaliser un relèvement pour conduire les eaux usées au réseau.

Le constructeur se reportera entre autres au plan des travaux « Voirie assainissement » ; étant précisé que le réseau et les branchements ne permettent pas de raccorder systématiquement les sous-sols.

Dans tous les cas, le raccordement sera réalisé dans le respect du Règlement Sanitaire Départemental.

##### 4/7. DOCUMENTS A FOURNIR EN COMPLEMENT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Afin de juger de l'adaptation des bâtiments au sol, à toute demande de permis de construire devront être annexés:

- un profil en travers de tout le terrain sur l'axe de chaque bâtiment à construire et ce jusqu'à l'axe de la voirie
- un projet d'adaptation au terrain des constructions -un projet d'adaptation au terrain des clôtures
- un profil en travers de l'accès véhicule au garage, en particulier si celui-ci est situé dans le sous-sol -- -une note définissant les dispositifs mis en œuvre pour l'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle.

Les cotes à fournir sur le profil sont celles : du terrain naturel, du terrain fini, de la voirie, du rez-de-chaussée, des différents niveaux, du fartage et de l'égout.

## **5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **5/1. PLAN ANNEXE AU REGLEMENT- REGLES D'IMPLANTATION**

Le plan annexé au règlement ci-annexé précise:

#### **Définition de l'opération d'aménagement**

-le périmètre de l'opération

#### **Implantation des bâtiments**

-la zone constructible dans laquelle les bâtiments pourront être implantés,

#### **Accès des véhicules**

-zone interdisant l'emplacement des accès

#### **Réseaux**

-la localisation théorique des branchements aux réseaux

### **5/2. IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE**

#### **5/2.1. POUR LES EQUIPEMENTS COMMUNS**

Dans l'opération, ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, les règles d'implantation telles que :

-les minimums parcellaires, -les maximums d'emprise,

-les règles de prospects par rapport aux limites séparatives et aux alignements,

etc...

En particulier, les transformateurs ERDF, sous-répartiteurs PTT... peuvent être édifiés en limite séparative, à l'alignement des voies ou à des prospects quelconques.

#### 5/2.2. DANS LES PARCELLES

Dans les parcelles les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ainsi que les restrictions consécutives à la zone constructible, ne concernent pas les constructions enterrées (telles que : fondations, radiers, pieux...liste non limitative) mais seulement les constructions ou parties de constructions s'élevant au-dessus du terrain tel qu'il existe avant construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions en limite séparative.

#### 5/3. ZONE CONSTRUCTIBLE ET REGLES D'IMPLANTATION

Les constructions seront implantées dans la zone constructible définie au plan annexé au règlement et conformément aux documents d'urbanisme en vigueur.

Dans cette zone constructible il est possible d'implanter des constructions avec des règles différentes selon qu'il s'agit de limites extérieures de l'opération d'aménagement (anciennes limites avec les riverains de l'opération d'aménagement) et les limites intérieures (nouvelles limites dans le périmètre de l'opération d'aménagement).

#### 5/4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 5/4.1. POUR TOUS LES LOTS

Par rapport aux alignements existants et futurs des voies, des trottoirs, des passages piétons et espaces verts, les constructions seront implantées dans la zone constructible, et à la distance minimum indiquée au plan de règlement ci annexé,



5/5. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EXTERIEURES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan annexe au règlement et dans le respect du document d'urbanisme en vigueur.

5/6. IMPLANTATION DES VERANDAS, SERRES ET AUVENTS

L'édification de vérandas, de serres ou de auvents est possible si ceux-ci respectent les prescriptions suivantes:

- ils seront réalisés dans la zone constructible prévue au plan annexé au règlement,
- ils respectent les règles de prospects.

5/7. IMPLANTATION DES ANNEXES ET DES GARAGES

Annexes et garages seront implantés dans la zone de construction autorisée au plan annexe au règlement. A l'exception des garages, il n'est pas prévu d'annexes distinctes des bâtiments principaux. Les annexes seront incorporées ou accolées aux bâtiments principaux.

5/12. IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

Dans le cas où des abris de jardin seraient réalisés, ils seraient implantés dans le fond des jardins, non visibles des voies. Ils pourront être implantés en dehors de la zone de constructibilité et dans le respect des règles de prospects.

## **6 EMPRISE ET SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS**

### **6/1.EMPRISE AU SOL DES BATIMENTS**

Le plan annexé au règlement définit pour chaque parcelle la zone où peuvent être implantés les bâtiments.  
L'emprise au sol ne pourra accéder 70%de la surface parcellaire.

### **6/2.REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher affectée au lotissement est de 2250 m2•  
La surface de plancher affectée à chaque lot est de :

Lots 2 à 8. 250 m<sup>2</sup>  
Lot 1 500 m<sup>2</sup>

Les surfaces sont indiquées sous réserve du contrôle après bornage des lots.

## **7 VOLUME ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **7/1. NOMBRE DE NIVEAUX**

**Il est rappelé que le secteur est frappé d'une servitude d'utilité publique au titre des monuments historiques pour cause de co-visibilité.  
Aussi il est essentiel que chaque acquéreur se renseigne auprès des Services territoriaux d'Architecture et du Patrimoine de la concordance de sa demande d'autorisation (Permis de construire notamment) avec les attentes en terme de construction dans ce secteur classé.**

### **7/2. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Il est rapellé que le secteur est frappé d'une servitude d'utilité publique au titre des monuments historiques pour cause de co-visibilité.  
Aussi il est essentiel que chaque acquéreur se renseigne auprès des Services territoriaux d'Architecture et du Patrimoine de la concordance de sa demande d'autorisation (Permis de construire notamment) avec les attentes en terme de construction dans ce secteur classé.**

## 8 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### 8/1 PERIMETRE CLASSE AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

**Il est rapellé que le secteur est frappé d'une servitude d'utilité publique au titre des monuments historiques pour cause de co-visibilité; Aussi il est essentiel que chaque acquéreur se renseigne auprès des Services territoriaux d'Architecture et du Patrimoine de la concordance de sa demande d'autorisation (Permis de construire notamment) avec les attentes en terme de construction dans ce secteur classé.**

### 8/2. ASPECT GENERAL

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de structure et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Lorsque les constructions existantes Je long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver J'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou J'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, J'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

### 8/3. FACADES

#### 8/3.1. ASPECT GENERAL DES FAÇADES

Toutes les constructions devront être réalisées en matériaux définitifs dont l'aspect extérieur sera en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux traditionnels utilisés dans la région de la BRICQUEBEC EN COTENTIN.

Une unité d'aspect doit exister par un traitement cohérent de tous les pignons, façades, annexes et murs (matériaux et coloration).

-Les façades latérales et postérieures des bâtiments, ainsi que les façades des annexes adjointes, seront traitées avec le même soin que les façades principales et devront être en harmonie avec elles.

-Les façades exhausées devront avoir un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

#### 8/3.2. ASPECT ET TEINTE DES FAÇADES

**Les acquéreurs sont invités à se rapprocher du Service territorial d'Architecture et Patrimoine, afin de connaître les typologies de revêtements, matériaux et couleurs autorisées dans ce secteur.**

#### 8/3.4. OUVERTURES SUR FAÇADES ET PIGNONS

**Les acquéreurs sont invités à se rapprocher du Service territorial d'Architecture et Patrimoine, afin de connaître les typologies de revêtements, matériaux et couleurs autorisées dans ce secteur.**

## 9 ANNEXES ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS DE LA PARCELLE

### 9/1. ANNEXES

Les annexes telles que garages, appentis, à l'exception des abris de jardin, seront assujetties aux mêmes règles et auront la même expression architecturale que les bâtiments principaux (forme, volume, matériaux et coloris) et seront traitées avec le même soin.

Aucun abri de fortune (clapier, poulailler, abri de jardin etc...) composé avec des matériaux précaires (tôles, planches, etc...) ne sera autorisé.

Dans le cas où ces annexes n'auraient pas été prévues au projet initial, leur réalisation devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration.

### 9/2. ASPECT DES ABRIS DE JARDIN

Dans le cas où Les annexes n'auraient pas été prévues au projet initial, leur réalisation devra faire l'objet d'une d'une déclaration.

### 9/3. PANNEAUX PUBLICITAIRES ET ENSEIGNES

L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles (à l'exception de ceux prévus par l'aménageur pour la durée de sa commercialisation).

Dans le cas où une activité serait installée dans les bâtiments, ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de l'entreprise qui devront s'intégrer aux bâtiments et rester de faibles dimensions.

### 9/4. CITERNES

Les citernes ou cuves extérieures de toute nature (eau, gaz, fuel, ...) sont interdites dans la zone comprise entre la rue et la maison, sauf si elles sont enterrées ou intégrées à la construction par une solution architecturale compatible avec les contraintes de sécurité. Si ces solutions s'avéraient impossible, leur implantation devrait faire l'objet d'une intégration paysagère justifiée par une étude spécifique.

Quelle que soit la solution retenue, elle devra être compatible avec les contraintes de sécurité.

### 9/5. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques complémentaires du bâtiment (pompe à chaleur, antennes, paraboles.. ) ne devront pas être visibles du domaine public.

## 10 TOITURES

### 10/1. ASPECT DES COUVERTURES DES BÂTIMENTS

**Les acquéreurs sont invités à se rapprocher du Service territorial d'Architecture et Patrimoine, afin de connaître les typologies de revêtements, matériaux et couleurs autorisées dans ce secteur.**

Des échantillons {de taille significative) pourront être demandés lors de l'étude du permis de construire, afin de justifier de l'aspect des matériaux de couverture proposés.

### 10/2 FORMES ET PENTES DES TOITURES

**Les acquéreurs sont invités à se rapprocher du Service territorial d'Architecture et Patrimoine, afin de connaître les typologies de toitures autorisées dans ce secteur.**

Des échantillons {de taille significative) pourront être demandés lors de l'étude du permis de construire, afin de justifier de l'aspect des matériaux de couverture proposés

### 10/3. ANTENNES

Tant que la réception est possible, les antennes et paraboles de télévision ne seront pas visibles de la rue.

### 10/7. EOLIENNES

**Les acquéreurs sont invités à se rapprocher du Service territorial d'Architecture et Patrimoine, afin de connaître la typologie d'équipement autorisée ou non dans ce secteur.**

## 11/ CLOTURES

**Les clôtures à l'alignement des voies et des passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, ainsi que le bloc de maçonnerie incluant les coffrets ERDF-GDF, seront, le cas échéant, décrits dans la demande de permis de construire. Leur réalisation fait partie du projet de construction et conditionne l'obtention du certificat de conformité.**

**Les acquéreurs sont invités à se rapprocher du Service territorial d'Architecture et Patrimoine, afin de connaître les typologies de, matériaux et couleurs autorisées dans ce secteur.**

### 11/2. LIMITE DU DOMAINE PRIVATIF AVEC LES ESPACES LIBRES

Les clôtures à l'alignement des espaces libres (voies, placettes, cheminements piétons, espaces verts ...) ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où des clôtures à l'alignement des espaces libres ne seraient pas réalisées :

- il sera posé au sol, par l'acquéreur, une bordure pour marquer la limite du domaine privé ;
- des plantations de végétaux définiront clairement les entrées des parcelles, afin que les piétons puissent identifier les passages.

Dans le cas où des clôtures à l'alignement des espaces libres seraient réalisées et dans le cas où cette clôture ne comporterait pas d'éléments durs en partie basse, il sera posé au sol, par l'acquéreur, une bordure pour marquer la limite du domaine privé.

Cette bordure d'une hauteur maximale de 0,10 m pouvant être :

- une bordure de type P1,

### 11/3. DESCRIPTION DES CLOTURES

#### 11/3.1. CLÔTURES À L'ALIGNEMENT DES VOIES ET DES ESPACES LIBRES DANS L'OPERATION

Dans le cas où des clôtures seraient réalisées à l'alignement des voies et espaces libres dans l'opération, elles seront obligatoirement constituées :

a) soit d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 0.60m, plus ou moins 0,2m pour tenir compte de la pente du terrain :il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies,

b) soit d'une haie basse taillée, éventuellement doublée par un grillage, et plaque de soubassement de 0,25 m de haut maximum.

Il est précisé que les murets ou soubassements en maçonnerie devront être aptes à retenir les terres des parcelles.

c/Si un portail est posé il doit être en retrait de l'accès de 5 x5 m obligatoire sur chaque lot au plan de composition, c'est-à-dire à 5 m de la voie minimum,

#### 11/3.2. CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES ENTRE LES LOTS

Elles peuvent être du même type que celles précédemment décrites mais la bordure au sol n'est pas obligatoire.

#### 11/3.3. CLÔTURES EN LIMITES EXTÉRIEURES DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Les clôtures réalisées en limites avec des parcelles non destinées à la construction (espace naturel ou agricole) seront obligatoirement constituées de haies bocagères d'essences locales ; elles pourront être doublées de grillage .

La bordure au sol n'est pas obligatoire.

#### 11/4. HAUTEUR DES CLOTURES

##### 11/4.1. A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET PASSAGES PIÉTONS

Le long des rues et des chemins piétons, la hauteur totale des clôtures en façade et sur la profondeur de la marge de recul sur rue, ne pourra dépasser 1.50 m.

##### 11/4.2. SUR LES LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur ne pourra dépasser 2 m.

##### 11/5. PORTAILS, BARRIERES ET PORTILLONS

Les portails, barrières et portillons seront de forme simple , dans le respect des prescriptions édictées par le Service territorial de l'Architecture et Patrimoine.

##### 11/6. COFFRETS DE BRANCHEMENT

Les coffrets ERDF et éventuellement GDF, et si possible les boîtes aux lettres, seront de préférence, incorporés dans un bloc de maçonnerie en harmonie avec la construction et dimensionné de telle sorte qu'il déborde les coffrets d'au moins 20 cm sur les côtés et 10 cm sur le dessus.

##### 11/7. ASPECT ET COULEURS DES CLOTURES

**Les acquéreurs sont invités à se rapprocher du Service territorial d'Architecture et Patrimoine, afin de connaître les typologies de revêtements, matériaux et couleurs autorisées dans ce secteur.**

##### 11/8. CONDITIONS DE REALISATION DES CLOTURES

..  
Toutes les clôtures, tous les portails et portillons ainsi que les bordures en limite du domaine public et l'éventuel muret technique incorporant les coffrets, sont à la charge des acquéreurs.

Les clôtures à l'alignement des voies et des chemins piétonniers (y compris les bordures), les seuils des portails et portillons, seront réalisés en même temps que les constructions.

Ils seront nécessaires à la réalisation des travaux de finition de la deuxième phase de la voirie et des trottoirs qui s'appuieront sur ces éléments.

Dans le cas où ces travaux ne seraient pas réalisés au moment du démarrage des travaux de la 2ème phase, il sera posé en alignement et dans les lots une bordurette de type P1.

Ces travaux seraient réalisés :

- aux frais du lotisseur pour les lots non vendus,
- aux frais des acquéreurs si ceux-ci n'ont pas encore réalisé leur clôture.

Les travaux de finition ne seront réalisés que lorsque les clôtures et bordurettes sur la voie nouvelle et le long des passages piétons seront réalisées.



## 12 PLANTATIONS

**Les dossiers de permis de construire devront comporter le projet complet des plantations prévues avec l'indication de la nature des essences.  
La réalisation des plantations prévues au permis de construire conditionne l'obtention du certificat de conformité**

### 12/2. PRESCRIPTIONS GENERALES DANS LE SECTEUR DIFFUS

Les espaces libres dans les parcelles et, en particulier les marges de recul en bordure des voies, seront plantés en espaces verts et convenablement entretenus.

### 12/3. CLOTURES DOUBLEES DE HAIE

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives.  
Les conifères sont interdits en haie de clôtures, ainsi que les haies mono-spécifiques.

### 12/4. ESSENCES DES VEGETAUX

Les plantations nouvelles seront à base d'essences régionales Les espèces seront choisies en fonction de la nature du sol, du climat et des dimensions prévues à l'âge adulte pour créer une harmonie entre le végétal et le minéral.

### **13/ ACCES ET CIRCULATION DES VEHICULES**

Le plan annexé au règlement précise les zones où les accès véhicules sont interdits. Les lots devront obligatoirement être desservis par les voiries.

#### **13/1.2. CONDITIONS D'ACCÈS**

Les entrées véhicules et piétons seront marquées par un seuil en béton ou une bordure arasée réalisée par l'acquéreur.

Les seuils des accès (véhicules et piétons) devront tenir compte de la cote définitive des voiries définitives .

La largeur des barrières véhicules sera dimensionnée en tenant compte de la largeur de la voie de l'opération d'aménagement, et ce afin de permettre l'accès aux lots.

Dans le cas de voies de faible largeur, le portail doit être en retrait

Lorsqu'un accès est situé le long de la limite de la propriété, l'acquéreur aura la charge de réaliser les éventuels dispositifs de soutènement si nécessaire et, au minimum, réalisera une bordurette à ce niveau.

#### **13/1.3. CONDITIONS DE RÉALISATION**

Les seuils d'accès sont réalisés par les acquéreurs en même temps que les clôtures pour permettre la réalisation des travaux de finition.

#### **13/1.4. DESCRIPTION AU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les conditions d'accès des véhicules et des piétons aux voiries devront être décrites lors de la demande de permis de construire.

#### **13/3. ACCES PROVISOIRE DURANT LE CHANTIER DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS**

Les acquéreurs devront également pour la réalisation des travaux de construction réaliser et maintenir une aire empierrée pour l'accès de tous les véhicules et engins intervenant pendant la durée des constructions afin d'éviter toute dégradation des ouvrages et espaces collectifs dont la remise en état sera effectuée aux frais des propriétaires concernés.

## **14/ STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**Les dispositions prises pour assurer le stationnement des véhicules devront être décrites lors de la demande de permis de construire**

### 14/1. PRINCIPE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins courants des constructions de chaque lot doit être assuré en dehors des voies publiques par l'acquéreur.

### 14/2. STATIONNEMENT

#### 14/2.1. OBLIGATION D'ASSURER LE STATIONNEMENT

Pour respecter le principe que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, chaque acquéreur devra prévoir au moins deux places de stationnement sur sa propriété.

#### 14/2.2. ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article « usage des lots », l'acquéreur devra réaliser, à ses frais, sur sa parcelle, les stationnements nécessaires à son activité et, en particulier pour: visiteurs, personnel et livraison, et ce en respectant, au minimum.

#### 14/2.3. STATIONNEMENTS PRIVATIFS NON CLOS

##### 14/2.3.1. PRINCIPES DU STATIONNEMENT PRIVATIF NON CLOS

Au moins deux places de stationnement resteront non closes et seront donc directement accessibles des voies, sans barrière. L'espace ainsi dégagé restera privatif. Pour cela, les acquéreurs pourront implanter la porte permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies. Ils peuvent également constituer un retrait dans la clôture, indépendant du portail ou de la porte d'accès au garage. L'espace minimum nécessaire au stationnement de deux véhicules est :  
-de 5 m de profondeur par 5 m de largeur

##### 14/2.3.2. CONDITION DE RÉALISATION DES STATIONNEMENTS PRIVATIFS NON CLOS RÉALISÉS PAR L'ACQUÉREUR

La chaussée, la borduration et le revêtement des places de stationnement privatifs non clos sont réalisés par l'acquéreur sous sa responsabilité et à ses frais. Une bordure arasée devra marquer la limite du domaine privatif non clos. Lorsqu'un stationnement est situé le long de la limite de la propriété, l'acquéreur aura la charge de réaliser les éventuels dispositifs de soutènement si nécessaire et, au minimum, réalisera une bordurette à ce niveau.

#### 14/3.4. CAS DE PLUSIEURS LOGEMENTS SUR UNE MÊME PARCELLE

Dans le cas où il serait réalisé plusieurs logements sur une même parcelle du secteur diffus, le nombre de places de stationnement décrites ci-dessus sera multiplié par autant de logements.

## **15/ TRAITEMENT DES DECHETS**

Les acquéreurs ont l'obligation d'appliquer le mode de ramassage en pratique sur la commune de BRICQUEBEC EN COTENTIN en outre ils se doivent de porter leurs ordures ménagères au point de collecte mutualisé mis en place à l'entrée du lotissement.  
Pour le tri sélectif les acquéreurs se rendront au point le plus proche de collecte mis en place sur la commune de BRICQUEBEC EN COTENTIN.

### **15/1. STOCKAGE DES DECHETS**

Il est recommandé que chacun des lots dispose d'un local suffisant, au rez-de-chaussée, pour recevoir les conteneurs nécessaires à une élimination sélective des déchets.

### **15/2. DECHETS VERTS**

Il est recommandé d'aménager, sur chaque parcelle, un espace d'une superficie minimum de 1m<sup>2</sup> pour le stockage et l'élimination des déchets verts (tonte, taille, ...). Cet espace sera à 1 m minimum des limites séparatives. Il sera équipé, de préférence, d'un composteur.

### **15/3. ESPACES POUR LE RANGEMENT DES CONTENEURS AVANT LE RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES**

Afin d'éviter que les conteneurs ne restent sur les espaces libres, les acquéreurs devront prévoir un espace privatif non clos permettant le rangement de leur conteneur en l'attente de la collecte.

## 16/ SERVITUDES

Les servitudes ci-après ne sont pas exhaustives. Elles correspondent à des éléments particuliers, dans le cadre de l'opération d'aménagement.

### 16/1. SERVITUDES GENERALES

Les acquéreurs des lots souffriront comme servitude la disposition des lieux, et en particulier, en ce qui concerne les clôtures, les jours, les vues, les gouttières et descentes de gouttières existantes, et tout élément découlant de la disposition des lieux au moment de l'arrêté de création de l'opération d'aménagement.

### 16/2. SERVITUDES PRIVEES AU PROFIT DES IMMEUBLES VOISINS DE L'OPÉRATION D'AMENAGEMENT

### 16/3. SERVITUDES LIEES A L'EVOLUTION DE L'OPERATION

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de nécessité d'urbanisation future ou d'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs.

L'aménageur 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 de l'opération d'aménagement pour la desserte de toute opération d'aménagement ou de construction sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté de permis d'aménager et dans les documents annexes.

### 16/4. SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC

L'ensemble des espaces libres (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci. Cette prescription est perpétuelle.

#### 16/5. SERVITUDES LIEES A L'ENVIRONNEMENT

##### 16/5.1. SERVITUDES LIÉES À LA PROXIMITÉ D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence d'activités agricoles (culture et élevage) exercées dans les fermes et champs environnants.

#### 16/6. SERVITUDES LIÉES AUX FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Les acquéreurs sont informés que l'emprise de l'opération d'aménagement est susceptible de faire l'objet d'un diagnostic archéologique ou de sondages prescrits par Monsieur le Préfet de Région.

Lors de l'étude d'implantation de ses bâtiments, le constructeur est invité à prendre connaissance du rapport de diagnostic et du rapport de fouilles rédigés par le service archéologique qui précisent les interventions sur le terrain.

Le diagnostic et les fouilles sont établis sur la base de sondages ponctuels ou sous forme de tranchées continues.

Les informations des rapports ne sont qu'indicatives et il appartient au constructeur de localiser précisément les fouilles de façon à adapter ses fondations à la réalité sur le terrain.

#### 16/7. SERVITUDES LIEES A L'OBLIGATION D'IMPLANTATION DES BATIMENTS EN LIMITE SEPARATIVE

Les lots voisins de ceux qui ont l'obligation d'implanter leurs bâtiments en limite séparative sont grevés d'une servitude de « tour d'échelle » au profit de la propriété voisine pour l'entretien de la construction réalisée en limite.

#### 16/8. SERVITUDES LIEES AUX PLANTATIONS

##### 16/8.1. SERVITUDES DE PLANTATIONS SUR LES ESPACES LIBRES

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence des plantations prévues au dossier de permis d'aménager quand bien même les dispositions de ce dossier ne respecteraient pas les reculs habituels prévus au Code Civil :

-2,00 m pour les arbres de haute tige

-0,50 m pour les haies.