

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
STE-SUZANNE-SUR-VIRE
 CADASTRE SECTION (556)ZB PARCELLE N°369

Lotissement
 « LE STADE »



Demande de Permis d'Aménager

Dossier n° 201352

REGLEMENT

PA 10

Maître d'Ouvrage

Commune de STE-SUZANNE-SUR VIRE
 4 Place de la Mairie 50750 STE-SUZANNE-SUR-VIRE

Bureau d'études VRD / Géomètre-Expert



**Cabinet Patrick LALLOUET
 & associés**
 Géomètres-Experts
 542 Avenue des Dîques - Parc Normandika
 14123 FLEURY-SUR-ORNE
 Tel : 02 31 820 820 - Fax : 02 31 820 821
 26 place du Champ de Mars
 50000 SAINT-LÔ
 Tel : 02 33 57 00 02 - Fax : 02 33 55 40 21
 patrick.lalouet@lalouet-geometre-expert.fr

Architecte Urbaniste



Johanna DURIEC
 Architecte DPLG
 Urbaniste-Programmiste
 68 rue captain Arthur Gardner
 14880 HERMANVILLE SUR MER
 Tél : 06-16-03-32-75 johanna.duriec@sfr.fr

Ind.	Observations	Aut. / Date
1.	Création PA	21/01/2021

CHAPITRE I

DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE I/1 : Dénomination, Décomposition des lots

Le terrain, objet du présent dossier du lotissement communal, est situé sur la commune de **STE-SUZANNE-SUR-VIRE**, et est cadastré **Section (556)ZB Parcelle n°369** pour une superficie d'environ **9 048 m²**.

Le présent lotissement, comprend 13 lots numérotés de 1 à 13, réalisés en une seule tranche.

Les dimensions, formes et superficies approximatives des lots sont définies sur le plan « PA-4 Plan de composition » ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du document 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 document d'urbanisme 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 ouverte à la construction dans la carte communale de la commune.

Les lots sont destinés à des constructions à usage principal d'habitation ; néanmoins, les lots pourront également recevoir des activités libérales (avocat, infirmiers, etc.) à condition que les stationnements des véhicules des clients soit assurés à l'intérieur des parcelles en dehors de l'espace public.

CHAPITRE II

EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE II/1

Les constructions seront édifiées conformément aux règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune (carte communale).

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.

ARTICLE II/2

Les règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan Règlement graphique PA10 annexé (*zone de construction, sens du faitage principal imposé, marge de recul, 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 – Emprise au sol des constructions

Néant

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	664 m ²	332 m ²
Lot n°2	611 m ²	306 m ²
Lot n°3	588 m ²	294 m ²
Lot n°4	604 m ²	302 m ²
Lot n°5	700 m ²	350 m ²
Lot n°6	736 m ²	368 m ²
Lot n°7	505 m ²	253 m ²
Lot n°8	688 m ²	344 m ²
Lot n°9	655 m ²	328 m ²
Lot n°10	550 m ²	275 m ²
Lot n°11	476 m ²	238 m ²
Lot n°12	476 m ²	238 m ²
Lot n°13	530 m ²	265 m ²
Total	7 783 m²	3 892 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 R111-27 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 ».

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.

Les serres et vérandas seront des volumes mineurs par rapport à la construction principale.

Les abris de jardin (ou équipements similaires) peuvent être implantés sur l'ensemble de la parcelle à l'exception de la bande située entre la façade de l'habitation et la voie privée ou publique.

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.

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.

Le blanc pur est interdit.

ARTICLE III/3 : Hauteur des construction

- La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel, est limitée à 11.00 mètres au faitage ou 7.00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Au-dessus de ces limites ; seuls peuvent être édifiées des ouvrages indispensables et de faibles emprises tels que souches de cheminées, garde-corps, etc.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE III/4 : Implantation des constructions

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise), sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est comptée horizontalement de la construction au point le plus proche de la limite séparative (hors ouvrage technique de faible emprise), sans préjudice des distances de réciprocité vis-à-vis des installations classées.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE III/5 : Sous-sols

Les sous-sols sont autorisés.

Sur l'ensemble des lots, dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer notamment de la nature du terrain et prendre toutes les dispositions et les précautions en ce qui concerne en particulier les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique, etc.), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau ou d'une présence rocheuse, les contraintes d'accès véhicules, etc. sans déroger aux règles du présent règlement.

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.

Les architectures de type contemporaines avec des toits terrasses sont autorisées

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

CHAPITRE IV

CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS

ARTICLE IV/1 – CLOTURES

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m en limite séparative et 1,50 m sur rue.

Sur les terrains en pente, la hauteur des murs de soutènement ne sera pas prise en compte, pour le calcul de la hauteur de la clôture.

Les clôtures seront constituées soit :

- de haies vives d'essences locales variées doublée ou non d'un grillage semi-rigide ou rigide,
- de mur en pierre ou recouvert d'un parement de pierre,
- d'un mur plein recouvert d'enduit de teinte claire,
- d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie,
- d'un dispositif à claire-voie,

ARTICLE IV/2 - PLANTATIONS

Les haies seront constituées d'essences locales variées.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales variées doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

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 chaussées..

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 privatives 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.

A - ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES (cf. plan PA.8-1 Voirie - Assainissements) :

Gestion des eaux pluviales de voirie

Un réseau d'assainissement des eaux pluviales sera mis en place dans le cadre de l'opération conformément au plan des réseaux (cf. plan PA.8-1 « Voirie – Assainissement »).

Les eaux de ruissellement de la voirie seront récoltées par des bordures posées en bord de chaussée et évacuées par le biais de bouches d'engouffrements vers un ouvrage d'infiltration enterré sous chaussée de type SAUL.

Une étude Géotechnique visant à définir la capacité du sol à infiltrer sera réalisée.

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 privées

Les eaux pluviales des parcelles privées seront gérées par les acquéreurs sur celles-ci de manière autonome par un système d'infiltration, conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales des surfaces privées ou recueillies par les toitures ne devront en aucun cas être évacuées dans le réseau d'eaux usées ou au fil d'eau des voies.

B – ASSAINISSEMENT - EAUX USEES (cf. plan PA.8-1 Voirie - Assainissements) :

Les acquéreurs seront tenus de mettre en place un dispositif d'assainissement autonome, en conformité avec la législation en vigueur.

Ce raccordement fera l'objet d'une demande spécifique jointe à la demande de permis de construire accompagnée d'une description précise du dispositif d'assainissement projeté.

L'ensemble du réseau devra satisfaire aux prescriptions techniques du concessionnaire.

C - EAU POTABLE (cf. plan PA.8-2 Réseaux souples) :

Conformément au plan des réseaux souples (cf. PA 8-2), l'alimentation en eau potable se fera à partir d'une nouvelle canalisation principale PVC Ø75 raccordée au réseau existant sur la rue des Monts qui devra faire l'objet d'un renforcement en raison d'une canalisation existante trop petite (PVC Ø40).

Chaque parcelle sera desservie par un branchement PVC Ø25 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.

« 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 (cf. plan PA.8-2 Réseaux souples) :

Le raccordement au réseau sera réalisé selon les prescriptions et l'étude du SDEM.

Le réseau de distribution basse tension à l'intérieur de l'opération sera réalisé par des câbles souterrains HN33S33 dont les sections (240, 150, 95 et 35 mm²) sont précisées sur le plan réseaux souples (PA 8-2). Les branchements seront réalisés par l'intermédiaire de bornes diverses, reliées entre elles par un câble assurant le téléreport collectif. Plusieurs bornes seront équipées d'embase de téléreport et permettront la relève de l'ensemble des compteurs des lots de l'opération. Tous les branchements seront réalisés à l'aide de câbles 4 x 35 mm².

Les lots seront alimentés par un coffret borne type CIBE placé en limite de propriété.

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

F - GAZ:

Il n'est pas prévu de desservir le projet en gaz.

G - ECLAIRAGE PUBLIC (cf. plan PA.8-2 Réseaux souples) :

Le réseau d'éclairage public interne au lotissement sera réalisé en souterrain et raccordé sur une nouvelle armoire d'éclairage positionnée à l'entrée de l'opération sous trottoir (cf. plan PA 8-2).

Le modèle et la couleur des candélabres et des mâts seront définis ultérieurement en concertation avec la commune.

La position des candélabres est précisée sur le plan réseaux souples PA 8-2.

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

H – TELECOMMUNICATION (cf. plan PA.8-2 Réseaux souples) :

Un réseau de distribution téléphonique de type souterrain sera mis en place sous forme de fourreaux PVC aiguillés reliés à des chambres de tirages et de distribution.

Un fourreau supplémentaire pour le réseau numérique sera posé en parallèle du réseau télécom.

Ce réseau sera raccordé sur le réseau aérien existant dans la rue des Monts.

Chaque lot sera desservi par 2 fourreaux de diamètre 42/45 mm au niveau d'une boîte de branchement 30x30 située à l'intérieur de la propriété.

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

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, sportives ou professionnelles situées ou pouvant être créées à proximité.

c) Servitude passage de réseaux

Sans objet

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.