

Commune de GRANDPARIGNY

Aménagement d'un Lotissement Communal

« Les Cytises »

**PA10 - Règlement**

Pry Tech  
210 rue Alexis de Tocqueville  
50000 SAINT-LO  
Tél. : 02 33 75 64 20  
contact@prytech.fr  
[www.prytech.fr](http://www.prytech.fr)  
Bertrand LESTELLE  
Architecte DPLG  
14710 Formigny  
SIRET : 312 356 967 000 25

Règlement indice 4-18/09/2020



## **I DISPOSITIONS GENERALES**

- a) Les dimensions, limites et superficies exactes du plan parcellaire seront rendues définitives après bornage réalisé par le Géomètre.
- b) Toute modification de la limite devra faire l'objet d'un plan modificatif autorisé par arrêté. Il en sera de même pour toute modification du règlement.
- c) Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable.
- d) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment à la réglementation du permis de construire.

## **II REGLEMENT**

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

### **A : Occupation et utilisation du sol admises**

Le lotissement est réservé à l'implantation d'habitations individuelles, toutefois des logements collectifs pourront être implantés sur les lots N° 1 et N°2

### **B : Accès et voirie**

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies nouvelles créées.

Chaque acquéreur devra réaliser, à ses frais, un accès avec aires de stationnement sur sa parcelle selon le schéma de principe joint sur le plan de composition (PA4). Leurs positions sont données à titre indicatif sauf interdictions formelles indiquées au plan de composition.

Toutefois l'acquéreur devra tenir compte de l'implantation des différents points de raccordement aux réseaux préalablement installés et ne pourra se prévaloir d'un quelconque déplacement desdits raccordements aux frais de l'aménageur.

### **C: Desserte par les réseaux**

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

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

Chaque lot comportera un branchement d'eau potable aboutissant à l'intérieur de la parcelle. La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

#### **▪ Défense incendie**

Elle sera assurée par un poteau incendie au centre de l'opération et un second au droit des logements locatifs, et à une distance rentrant dans le périmètre réglementaire.

- **Eaux usées**

Chaque lot sera équipé d'une boîte de branchement.

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux boîtes de branchement et /ou attente mises à leur disposition au droit de leur parcelle ou sur la parcelle.

- **Eaux pluviales**

Chaque lot sera équipé d'une boîte de branchement.

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux boîtes de branchement et /ou attente mises à leur disposition au droit de leur parcelle ou sur la parcelle.

Une économie d'eau peut être mise en place par la récupération des eaux de pluie puis le stockage dans une citerne avant réemploi pour le jardin ou pour un usage domestique (se référer à l'arrêté du 21 août 2008 établissant les usages autorisés).

Dans le cas de récupérateur d'eau aérien, celui-ci sera intégré à la construction (réemploi de matériaux ou couleur).

- **Electricité**

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

- **Téléphone et numérique**

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique et numérique devront utiliser les fourreaux prévus en attente dans chaque parcelle et souscrire un abonnement, le branchement étant exécuté à leur frais par les opérateurs.

#### **D : Emprise au sol.**

L'emprise au sol devra être conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

#### **E : Aspect des constructions**

En complément des règles d'urbanisme définies dans le document d'urbanisme en vigueur, les projets de constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- **Superficie de plancher maximale des constructions :**

Un tableau récapitulatif par lot est joint au présent dossier.

- **Implantation des constructions :**

Les constructions seront implantées

- en tenant compte des sens de faitage ou façades principales indiqués au plan de composition
- en respectant les implantations imposées, pour certaines façades, sur le plan de composition.

Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement de sol qui soit supérieure à 30cm en tout point du rez de chaussée et le terrain naturel avant travaux.

## **F : Aspect extérieurs**

### **Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte :**

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique avérée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Les constructions présenteront un volume simple, ou un assemblage de volumes simples perpendiculaires les uns aux autres ou dans des axes de façades parallèles.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

#### **▪ Façades et ouvertures :**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec leur environnement et le bâti traditionnel. Les couleurs vives, et les couleurs claires sont interdites. Toutes les façades du bâtiment seront traitées avec une teinte unique. Les modénatures d'une teinte différente autour des baies sont autorisées. Les teintes seront choisies parmi les références indiquées en annexe.

Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Ils pourront recouvrir toute ou partie des façades. Les bardages en bois naturel seront de ton brun gris à l'exclusion des bois rouges ou jaunes et des bois vernis.

Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.

En dehors des baies larges en RDC, les ouvertures seront de proportions verticales.

#### **▪ Toitures :**

##### **Pour les lots 1 à 7 et 15 à 20 :**

Les toitures des volumes principaux (70% de l'emprise au sol) seront à pentes symétriques (40 à 45°), les croupes sont interdites.

Le matériau sera l'ardoise naturelle ou synthétique (format 22x32 ou 20x30)

Les volumes secondaires pourront être couverts :

- En ardoises
- A pente faible (couverture en verre ou en zinc)
- En terrasse cachée par un acrotère. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- En bac acier (ton zinc ou bleu ardoise) sous réserve d'être cachées par un acrotère.

Les toitures des bâtiments annexes (constructions de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) seront :

- Soit à 2 pentes symétriques en ardoises

- Soit à faible pente ou en terrasse l'acrotère devant cacher la couverture.

Pour les lots 8 à 14

Les couvertures en terrasse ou faible pente sont autorisées sous réserve que les toitures soient cachées par l'acrotère.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments principaux et aux annexes.

▪ **Châssis de toit :**

Les châssis de toit doivent être intégrés harmonieusement dans le rampant de la toiture. Les châssis de toits seront de type « raccord encastré » et implantés dans la partie basse du rampant.

▪ **Panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de faire partie de la composition architecturale et être intégré harmonieusement dans les toitures.

• **Souches de cheminée :**

Les souches de cheminée seront de proportions traditionnelles et sortiront dans l'axe du faitage, les souches en pignon sont édifiées dans le prolongement du mur pignon.

Les sorties métalliques type « Poujouleat » sont autorisées sous réserve d'être ton gris anthracite RAL 7016, et de sortir près du faitage.

• **Lucarnes**

Les lucarnes seront de type traditionnel (type « bâtière » ou « capucine ») couverture à deux ou trois versants., les ouvertures seront de proportions verticales.

▪ **Menuiseries :**

Les menuiseries seront en bois peint, aluminium laqué ou PVC blanc.

Les teintes autorisées sont le blanc, et les teintes soutenues à l'exclusion des teintes criardes. Voir annexe

▪ **Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

**G) Dimensions de constructions :**

▪ **Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres au faitage, et 3,5m à l'égout, ou 3,5m à l'acrotère.

Pour les lots 1 à 4 la hauteur maximale est fixée à 9m au faitage et 5,5m à l'égout, ou 3,5m à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 3m au faitage ou à l'acrotère.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

## **H) Implantation par rapport aux limites de propriété :**

### **▪ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions se feront en retrait de 3 mètres minimum et 8m maximum par rapport à l'alignement.

Pour les LOTS 1, 2 l'implantation doit se faire à l'alignement côté des voies publiques extérieures au lotissement, ou avec un retrait de 5m maximum.

Pour les lots 1,2,20 et 18 l'implantation pourra se faire à l'alignement des espaces communs.

### **▪ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit avec un retrait dont la distance (d) comptée en tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) (soit  $d=h/2$ ).

Les annexes peuvent être implantées en limites latérales ou fond de parcelles leur hauteur n'excède pas 3m au faitage ou à l'acrotère.

Les installations et ouvrages techniques à destination d'intérêt collectif et des services publics sont exemptés des règles précédentes.

## **I) Aménagement des abords :**

### **▪ Portails :**

Les portails sont implantés selon le plan de composition avec un retrait de 5m, permettant le stationnement des véhicules en dehors de l'emprise de voirie. Ils auront une hauteur maximum de 1.50m.

Les portails et portillons sont en bois peint ou métal laqué. Ils sont à bords droits pleins ou barreaudés, ils sont peints en harmonie avec les menuiseries extérieures. Les piliers de portail ne dépasseront pas les murs de clôture de plus de 30cm.

### **▪ Clôtures :**

#### **Clôtures en limite côté voie et espace public. :**

Ces clôtures auront une hauteur limitée à 1,50m.

Les clôtures en façade de rue ne sont pas obligatoires. Elles sont constituées

- soit d'un mur en pierre de pays ou d'un muret en maçonnerie obligatoirement enduit, d'une hauteur minimum de 0.50m.

- Soit d'un mur bahut de 0.50 m de hauteur surmontée d'un grillage rigide, d'une grille, ou de lisses horizontales brise-vue jointives ou à claire voie.

*Les matériaux autorisés sont : l'aluminium, le bois, le bois composite. La teinte s'harmonisera avec la teinte des menuiseries extérieures.*

- Soit d'une haie doublée d'un grillage situé à l'intérieur du lot.

Ces dispositions s'appliquent aux clôtures en retour entre l'alignement et le portail.

### Clôtures intérieures entre propriétés et fond de parcelle :

Les clôtures entre propriétés ne sont pas obligatoires.

Elles auront une hauteur inférieure à 1,8m et sont constituées :

- soit d'un grillage plastifié vert ou de panneaux treillis rigides sur potelets métalliques.
- soit d'un mur en pierre de pays ou d'un mur en maçonnerie obligatoirement enduit en harmonie avec l'habitation.
- Soit de clôtures pleines sur toute leur hauteur composées de poteaux et lames jointives ou à claire voie, les matériaux autorisés sont : l'aluminium, le bois, le bois composite. La teinte s'harmonisera avec la teinte des menuiseries extérieures.

#### ▪ **Haies - plantations :**

Les essences suivantes sont recommandées :

- Aubépine
- Prunellier
- Sureau
- Noisetier
- Ajonc
- Charme
- Cornouiller sanguin
- Erable champêtre
- Fusain d'Europe
- Hêtre
- Troène commun
- Viorne lantane
- Viorne obier
- Noisetier
- Essences ornementales
- Laurier tin (Floraison hivernale)
- Cassis fleur
- Photinia
- Weigelia
- Forsythia (tailler de manière suivie)

### **J): Stationnement des véhicules.**

Il doit être prévu 2 places de stationnement par parcelle.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des espaces communs et du domaine public, comme indiqué au plan de composition.

Cette implantation est donnée à titre indicatif. En cas de déplacement de l'entrée, la nouvelle position devra être étudiée en tenant compte des zones d'accès aux lots interdite au plan de composition.



## K : Travaux à la charge des acquéreurs

En sus des éléments précédemment cités, les acquéreurs de lots devront procéder aux raccordements de leur habitation aux diverses boîtes de branchement et/ou attente et coffrets et comptage, mis à leur disposition en limite de propriété et/ou sur les propriétés.

Les acquéreurs des lots devront assurer à leur frais, l'installation d'ouvrage de collecte et de gestion (infiltration) des eaux pluviales, sur l'emprise de leur parcelle.

Les acquéreurs des lots devront assurer à leur frais les accès aux parcelles et aires de stationnement privatives (aires de 6.00 m x 5.00 m).

Les dépenses relatives aux contrats et à la pose des organes de comptage (compteurs, abonnements ...) seront à la charge des acquéreurs.

# ANNEXE



**Palette des couleurs pour les menuiseries extérieures**



**Palette des teintes d'enduits et badigeons  
(Réf. Chaux de St Astier )**