



10

Département de LA MANCHE

Commune de Le Val Saint Père

*Lieu-dit «L'Azerie»*

---

Lotissement  
"l'Azerie "  
12 lots

---

**REGLEMENT**

---

## RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

### Table des matières

1.	Objet du règlement	3
2.	Champ d'Application	3
3.	Nombre et nature des lots	3
4.	Réunion et Subdivision des lots	3
5.	CARACTERISTIQUES des TERRAINS	4
6.	Accès ET VOIRIE	4
7.	Implantation des constructions PAR RAPPORT AUX LIMITES Séparatives ET AUX VOIES PUBLIQUES	4
8.	hauteur maximal des constructions	4
9.	Aspect extérieur des constructions et clotures	5
10.	RÉpartition de la Surface DE PLANCHER	5
11.	Plantations :	6
12.	réseaux	6
13.	terrassment	7
14.	ASL	7

## **1. OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du **Lotissement "L'Azérie" à LE VAL SAINT PERE**.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du **Lotissement "L'Azérie" à LE VAL SAINT PERE** tel que le périmètre en est défini sur le plan parcellaire du dossier de demande d'autorisation.

**L'article R151-21 du code de l'urbanisme s'appliquera au lotissement.**

## **2. CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicable sur la **Commune de LE VAL SAINT PERE : PLU (Plan Local d'Urbanisme)**. **Le terrain est situé en zone 1AU du PLU.**

Toutes les règles de la zone 1AU sont applicables sur le lotissement hors mis le et les règles du présent règlement de lotissement viennent les compléter.

Il est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du **Lotissement "L'Azérie" à LE VAL SAINT PERE**

Il doit être remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location ; il doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes mentionnent que ces formalités ont été effectuées.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

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 et le présent règlement à la date du permis d'aménager.

## **3. NOMBRE ET NATURE DES LOTS**

Le **Lotissement "L'Azérie"** sera composé de 12 lots constructibles (lots n°1 à n°12), de la voirie et des espaces verts, tels que figurés aux documents graphiques joints au présent dossier.

Les lots sont destinés à accueillir des constructions à usage principale d'habitation principalement, ainsi que les activités compatibles avec l'habitat.

## **4. REUNION ET SUBDIVISION DES LOTS**

2 lots peuvent être détenues par un seul acquéreur.

La réunion et la subdivision de lots sont autorisées sous réserve du respect de la densité minimale du SCOT et également sous réserve de l'accord et responsabilité du lotisseur. En cas de réunion de lots, les distances de retraits s'appliquent sur le périmètre extérieur de l'unité foncière.

## **5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le plan de composition annexé au présent dossier, définit la forme et la superficie des lots. Les surfaces ne seront fixées définitivement qu'après que le lotisseur aura fait procéder au bornage des lots par le Géomètre auteur du projet.

## **6. ACCES ET VOIRIE**

**Les accès véhicules des lots du Lotissement "L'Azérie" sont prévus sur la voirie interne au lotissement.**

Sur le plan de composition du présent Permis d'Aménager est défini la position des accès imposés par une double flèches et la position des accès définie par les acquéreurs par une ligne en tiretée.

Il conviendra à chaque futur acquéreur de positionner correctement ses accès véhicules en tenant compte des ouvrages existants (coffrets et boîtes de branchement aux réseaux, candélabres, poteaux d'incendie, panneaux de signalisation routière...).

L'ensemble de la voirie est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. La voirie aura les emprises fixées à ces documents.

## **7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

Pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques à l'**extérieur** du périmètre du lotissement, seule une zone Non Aedificandi de **4 mètres de larges imposée** au plan de composition s'applique.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques à l'**intérieur** du périmètre du lotissement, seules les règles de l'article 1AU6 s'appliquent.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'**extérieur** du périmètre du lotissement, seules les règles de l'article 1AU s'applique.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'**intérieur** du périmètre du lotissement, seule une **implantation en limite séparative ou un recul minimum de 2m00** s'applique.

**L'article R151-21 du code de l'urbanisme s'appliquera au lotissement.**

## **8. HAUTEUR MAXIMAL DES CONSTRUCTIONS**

Conformes aux règles de l'article 1AU9


Les sous-sols sont interdits.

## 9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

Conforme aux règles de l'article 1AU11

Spécifiquement pour les clôtures :

Le projet de clôture sera défini en même temps que le permis de construire et devra être intégré au dossier lors du dépôt. seules sont autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit (les couleurs saturées sont interdites) d'une hauteur maximale de 1,20 m avec ou sans accompagnement végétal (d'essences locales et/ou horticoles<sup>13</sup> mélangées). Ces soubassements pourront être rehaussés d'une lisse ou d'une clôture ajourée, de couleur blanche ou proche des teintes rurales traditionnelles, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques). Dans tous les cas, la clôture ne devra pas excéder 2 mètres. 

- Les lisses ou les clôtures ajourées de couleur blanche ou proche des teintes rurales traditionnelles, d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la lisse ou clôture par rapport aux voies et emprises publiques) et/ou d'une haie, avec bordurettes en béton de type P1 en limite des espaces revêtus à charge acquéreurs.

- Les haies vives composées d'essences locales et/ou horticoles mélangées, éventuellement doublées d'un grillage (alors situé en arrière de la haie par rapport aux voies et emprises publiques), d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront accompagnées obligatoirement de bordurettes en béton de type P1 en limite des espaces revêtus à charge acquéreurs.

- Les soubassements d'une hauteur maximale de 40 cm, surmontés de panneaux de grillage rigide de teinte proche des teintes rurales traditionnelles avec ou sans accompagnement végétal. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,50 mètre.

Pour permettre une mise en œuvre soignées des revêtements de finition (enrobé, engazonnement, etc.) les clôtures devront être réalisées au préalable, à charge acquéreur, dès la première sollicitation du lotisseur.

## 10. RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

**Terrains privés : lots constructibles destinés à recevoir une habitation**

Numéro de lot	Surface	Surfaces de plancher maximales
Lot n°1	315 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°2	450 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°3	335 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°4	316 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°5	327 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>

Lot n°6	333 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°7	302 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°8	304 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°9	301 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°10	362 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°11	337 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
Lot n°12	339 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>

**Soit une surface totale de terrains à bâtir de 4 021 m<sup>2</sup> et une surface de plancher totale maximale de 3000m<sup>2</sup>.**

**Espaces communs :**

- 928m<sup>2</sup>+299m<sup>2</sup> (Voirie - Espaces Verts).

**11. PLANTATIONS :**

Sur chaque lot les acquéreurs auront à leur charge de privilégier une composition paysagère dans laquelle les trois strates seront présentes (herbacée, arbustives, arborée). Les projets conserveront dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repères, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Les surfaces perméables des lots devront représenter un minimum de 10% de la surface du terrain.

Les projets conserveront les plantations existantes en termes de sujet repères, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation conformément au plan de composition.

Les acquéreurs successifs des lots et les colotis seront tenus de conserver, protéger, renouveler, les haies arbustives plantées par le lotisseur et les linéaires bocagers existants conformément au plan de composition.

**12. RESEAUX**

Le Lotissement « L'Azérie » sera raccordé aux différents réseaux existants depuis le chemin rural n°116.

La desserte des lots en eau potable, électricité, téléphone/fibre, se fera à partir des réseaux installés par le lotisseur ainsi qu'il est indiqué au plan des réseaux divers.

Les pré-branchements à ces réseaux seront également mis en place sur chaque terrain.

Les eaux pluviales issues de la voirie nouvelle s'écouleront vers un nouveau réseau. L'exutoire du réseau sera renvoyé dans le fossé du chemin rural n°116.

Les eaux pluviales issues des lots seront renvoyées dans le nouveau réseau collectif de la voirie à partir des pré-branchements mis en place sur chaque terrain.

Il est préconisé : - la constitution d'une réserve d'eau pluviales indépendante avant le renvoi des eaux de ruissellement dans le réseau collectif.

- pour éviter un ruissellement trop important sur les parcelles, 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, et les fossés existants en périphérie des parcelles
  - évacuation directe des terrasses, dallages sur les parties végétales de la parcelle

Chaque lot sera équipé d'un branchement d'eaux usées qui sera relié au réseau communal d'assainissement d'eaux usées existant, selon les directives du gestionnaire du réseau.

### **13. TERRASSEMENT**

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 existant, ayant pour conséquence la création éventuelle de talus en bordure des parcelles dans les parties communes et/ou privatives.

### **14. ASL**

Une association syndicale des propriétaires sera créée.

Toutefois le lotisseur se réserve le droit d'établir ultérieurement une convention de rétrocession avec la commune.

