



# REGLEMENT

Lotissement  
« Résidence du Levant »  
Tranche n°2  
à La Haye-Pesnel

COMMUNE DE LA  
HAYE PESNEL

1 place Charles-de-Gaulle  
50320 LA HAYE-PESNEL  
mairie.lahayepesnel@wanadoo.fr  
Tél : 02 33 61 50 43

Mai 2022

Modificatif n°1  
(suppression lot 4)

Octobre 2021

Dépôt initial



[www.tecam.fr](http://www.tecam.fr)

Bureau d'études en VRD • URBANISME • AMENAGEMENT • PAYSAGE • INFRASTRUCTURES

AGENCES : FOUGERES (35 – Siège social) – CAEN (14) – CHERBOURG (50) - GRANVILLE (50) – NANTES (44) – GUINGAMP (22)

## Champ d'application

Les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles d'urbanisme applicables dans la commune.

Ces règles sont complétées par des règles particulières figurant au plan de composition (PA4) et par les règles écrites ci-après.

## Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction

L'opération est destinée principalement à l'habitat et aux occupations du sol compatibles avec l'habitat.

Les lots ne pourront pas être regroupés.

## Accès et stationnement

Les emplacements des accès aux lots 2 à 8, 10, 11, 13, 14 et 17 figurant sur le plan de composition sont indicatifs.

Toutefois, pour les lots 3, 10, 13 et 17 l'accès ne pourra être réalisé aux endroits indiqués sur le plan de composition (PA4).

Les emplacements des accès aux lots 1, 9, 12, 15 et 16 figurant sur le plan de composition sont imposés.

Un espace de stationnement de dimensions 5mx5m minimum devra être réalisé sur chacun des lots, au niveau de l'accès au lot, conformément au plan de composition, de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules par logement. Cet espace sera obligatoirement réalisé en revêtement perméable (cf annexe 2 p 32).

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de cet espace est à la charge de chaque acquéreur.

Les accès privatifs seront aménagés en prenant en compte l'altimétrie de la voirie et sans qu'il soit porté préjudice aux branchements particuliers du lot, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces communs.

## Desserte par les réseaux

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement sont précisées dans les plans et programme des travaux, joints au présent dossier).

## Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des parcelles et notamment des toitures des habitations seront collectées et gérées sur les parcelles au moyen de dispositifs adaptés conformes à la réglementation, réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne.

Le dispositif choisi figurera dans la demande de permis de construire.

Les acquéreurs sont fortement incités à mettre en place une cuve de stockage pour la récupération des eaux pluviales.

## Assainissement des eaux usées

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées se fera au droit du lot à partir de la sortie amont de la boîte de branchement posée par le lotisseur. Aucun autre raccordement supplémentaire sur ce regard ne sera admis. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

## Eau potable

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisés au droit de leur lot, en se conformant aux directives des services gestionnaires.

## Electricité et télécom

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains réalisés à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots se fera obligatoirement en souterrain.

Toute modification de la situation des branchements à la demande des futurs propriétaires sera exécutée sous réserve des accords des concessionnaires aux frais exclusifs des propriétaires concernés.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux. Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

## Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques principales des parcelles sont indiquées sur le plan de composition. Les cotes et superficies sont approximatives et seront précisées après bornage par un géomètre-expert.

## Emprise au sol des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur

## Implantation des constructions

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions (hors abris de jardin de moins de 4m de hauteur) doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, dans les zones indiquées comme constructibles sur le plan de composition.

Les annexes et abris de jardins de moins de 4m de haut au faitage peuvent être implantés dans les bandes indiquées au plan de composition sur les lots 1, 11, 12, 13 et 17.

### Implantation par rapport aux limites séparatives en périmètre de l'opération

Il est fait application de la réglementation en vigueur. Les lots 7, 8, 9, 14, 15 et 16 devront respecter un retrait minimal de 4m pour toutes constructions afin de préserver les haies. Pour le lot 6, seuls les annexes et abris de jardin pourront être implantés sur dans la bande indiquée au nord du terrain sur le plan de composition, sous réserve de respecter les règles d'implantation de la réglementation en vigueur.

### Implantation par rapport aux limites séparatives entre les lots créés

Les constructions doivent être implantées, dans les zones définies comme constructibles sur le plan de composition, soit:

- En limite séparative
- Avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

## Esthétique générale, volumes et matériaux

### Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux. Le nombre maximum de niveaux est fixé à 3.

### Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Aspect :  
Il est fait application de la réglementation en vigueur. De plus, les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

- Façades :  
Il est fait application de la réglementation en vigueur. Les teintes des façades devront se rapprocher des teintes des constructions traditionnelles du secteur. Les différences de teintes sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des différences de volumes ou des variations de matériaux. Les « bandeaux » d'une couleur différente de celle de la teinte principale sont interdits pour éviter l'effet de « rayures ». L'utilisation du blanc pur ou de couleurs vives ou criardes est interdite. L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) et l'utilisation de matériaux de fortune sont interdits.

- Toitures :  
Il est fait application de la réglementation en vigueur

- Clôtures :  
Il est fait application de la réglementation en vigueur. Le long des voies, les acquéreurs devront planter une haie vive ou une haie basse choisies dans la palette végétale présentée dans ce règlement, et veiller à son bon entretien.

La pose d'un grillage en complément de la haie est autorisée sous réserve d'être positionné derrière la haie, en retrait d'au moins 1 mètre de la limite sur voie.

Les essences des haies vives et haies basses taillées devront être choisies dans la palette végétale présentée dans ce règlement. Les lots 7, 8, 9, 14, 15 et 16 devront conserver la haie bocagère pré-plantée sur leur terrain et l'entretenir. Si la pose d'un grillage est envisagée le long de celle-ci, il devra être installé derrière la haie côté construction.

- Locaux et équipements techniques :  
Il est fait application de la réglementation en vigueur

## Espaces libres et plantation

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Rappel de l'article 671 du code civil (1er alinéa) : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Globalement, les essences choisies devront être locales et variées. Les essences de la famille des Cupressaceae (thuya, cyprès,...) sont interdites.

Les réservoirs d'eau devront être enterrés, ou intégrés derrière un écran végétal.

# PA10 REGLEMENT

Palette végétale haie libre et fleurie (1,5m – 2m de hauteur)

					
Abelia	Arbousier	Lilas de Californie	Oranger du Mexique	Cotoneaster	Charmes
<i>Abelia grandiflora</i>	<i>Arbutus unedo</i>	<i>Ceanothus persistente</i>	<i>Choisya ternata</i>	<i>Cobnecaster lacteus</i>	<i>Carpinus betulus</i>
J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D
					
Escallonia	Fusain	Millepertuis	Troëne	Mahonia	Osmanthe
<i>Escallonia 'Crimson Spire'</i>	<i>Evonymus japonicus</i>	<i>Hypericum calycinum</i>	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	<i>Mahonia</i>	<i>Osmanthus burwoodii</i>
J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D
					
Cognassier à fleurs	Amelanchier du Canada	Rosier rugueux	Saule pourpre	Spirée dentelée	Seringat
<i>Chaenomeles speciosa</i>	<i>Amelanchier canadensis</i>	<i>Rosa rugosa</i>	<i>Salix purpurea</i>	<i>Spiraea arguta</i>	<i>Philadelphus coronarius</i>
J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D	J F M A M J J A S O N D

-  Feuillage caduque
-  Feuillage persistant
-  Feuillage semi-persistant
-  Période de floraison

# PA10 REGLEMENT

Palette végétale haie basse taillée (0,8m – 1m de hauteur)

					
Bourdaïne	Charme commun	Cornouiller mâle	Cornouiller sanguin	Erable champêtre	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Cornus sanguina</i>	<i>Acer campestre</i>	<i>Euonymus Europeaeus</i>

					
Hêtre commun	Prunellier	Sureau noir	Troène commun	Viorne lantane	Viorne obier
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Sambucus nigra</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Viburnum lantana</i>	<i>Viburnum opulus</i>

## Servitudes diverses

### Servitude de jonction de voirie et raccordement de réseaux

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

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui le substituerait, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de tout aménagement ou de construction existants ou futurs 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.

### Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public. Ceci s'applique tant aux usagers de l'opération qu'aux usagers extérieurs au lotissement.

### Servitude de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ENEDIS, si nécessaire à la distribution générale d'énergie électrique du lotissement.

# ANNEXE 1 REPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER MAXIMALES PAR LOT

## Répartition de la surface de plancher maximale par lot

La surface de plancher autorisée sera répartie selon le tableau ci-contre:

Remarque : Les surfaces des lots sont indicatives et seront précisées après bornage par le géomètre de l'opération.

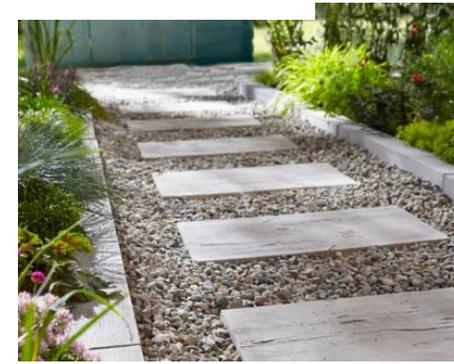
Lot n°	Surface env. en m <sup>2</sup>	SDP en m <sup>2</sup>
1	578	300
2	454	250
3	492	250
-	-	-
5	637	250
6	590	300
7	524	250
8	548	250
9	478	250
10	414	200
11	432	200
12	458	250
13	448	200
14	569	300
15	506	250
16	568	300
17	541	250
	8237	4050

# ANNEXE 2 EXEMPLES DE REVETEMENTS PERMEABLES

*Exemple d'accès semi-perméable (coefficient d'imperméabilisation = 0,5)*



*Exemple allée semi-perméable (coefficient d'imperméabilisation = 0,5)*



*Toiture végétalisée (coefficient d'imperméabilisation = 0,5)*

