

Département de la Manche
Commune de Quibou (50750)

Aménagement de 17 (Dix-Sept) Lots à bâtir
Section AB Parcelle N° 100 et section B Parcelle N°366

Commune de Quibou
Rue des Campanilles
50750 QUIBOU

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER



Règlement

Mai 2022

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général instituées pour les dix-sept lots créés sur les parcelles cadastrées n° 100 en section AB et 366 en section B dans la commune de Quibou (50750).
- 2) Il complète le document d'urbanisme en vigueur qui s'appliquent à la présente opération à savoir celui du Règlement National d'Urbanisme. La Commune de Quibou est couverte par une Carte Communale approuvée en 2004. Le terrain se trouve en zone ZC (*Secteur ouvert à la construction*)
- 3) Ce règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais aussi à leurs héritiers et ayants droits à quelque titre que ce soit. Il devra être inséré dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.
- 4) Le lotissement est destiné à la construction de maisons à usages d'habitation.
- 5) Le lotissement comprend 17 lots libres numérotés de 1 à 17 destinés à la vente.
- 6) Les superficies et limites exactes des lots seront rendues définitives après bornage.
- 7) Le règlement s'applique à tous les lots.

TITRE 2

REGLEMENT D'URBANISME

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupation et utilisations du sol admises

Le lotissement est destiné exclusivement aux constructions à usage d'habitation et toutes les constructions annexes qui en dépendent. Les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article 1 du présent règlement.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Chaque terrain ne pourra avoir qu'un seul accès automobile sur la voie publique. L'emplacement de cet accès figure à titre indicatif au plan de composition.

La barrière d'accès sera implantée à 5m minimum de la voie afin de permettre le stationnement de deux véhicules hors espace public. (emplacement à titre indicatif sur le plan de composition)

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les acquéreurs raccorderont obligatoirement leur construction aux branchements en eau potable et à l'électricité, installés par le lotisseur.

En cas de raccordement aux réseaux téléphonique, le branchement se fera sur le réseau installé par le lotisseur.

Les branchements amenés par le lotisseur ne peuvent en aucun cas être modifiés.

4a) Eaux pluviales

Les eaux de pluies seront récupérées et traitées sur le terrain (puits perdu, cuve,...) en tenant compte de la pente naturelle du terrain.

Note : La cuve de récupération des eaux de pluie permettra de valoriser les eaux de pluie en les utilisant par exemple pour l'arrosage du jardin. Cet ouvrage est à la charge des acquéreurs. Il sera intégré aux aménagements paysagers.

Pour éviter un ruissellement trop important sur les parcelles, il est préconisé les aménagements suivants :

- Mise en place de matériaux filtrants pour les accès aux garages et aux maisons, tels que des gravillons, des dalles ou des pavés avec des joints en herbe
- Établissement de pentes transversales pour évacuer les eaux vers les aménagements prévus à cet effet sur la parcelle
- Évacuation directe des eaux de ruissellement des terrasses, des cours, dans les espaces verts de chacun des lots.

L'utilisation du bi-couches sera limité au traitement des bandes de roulement des véhicules.

4b) Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, le système d'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur et devra être soumis pour avis au SPANC (Service Public d'Assainissement Non-Collectif) avant le dépôt du Permis de Construire. Les acquéreurs auront à leur charge de faire réaliser et de présenter le dossier d'étude de filière au SPANC.

4c) Eau potable

Chaque lot comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété. La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

4d) Electricité

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret agréé par ERDF (permettant éventuellement le télé-report) raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété. Le raccordement, **en souterrain**, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

4e) Télécommunication

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté **en souterrain** à leurs frais par les services de l'opérateur de télécommunication.

Toute édification d'antenne ou de pylône destinés à la téléphonie sera interdite.

Tous les câbles de distribution des réseaux devront être enterrés.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des parcelles sont fixées sur le plan de composition.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'implantation des constructions devra respecter les règles relatives à la zone imposées au document d'urbanisme en vigueur.

Article 7 : Implantation des constructions sur les parcelles et par rapport aux limites séparatives

- Les constructions en limites séparatives sont autorisées

- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3.00 mètres en respectant la règle H/2 le cas échéant.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière devra respecter les règles relatives à la zone imposées au document d'urbanisme en vigueur.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les règles relatives à la zone imposées au document d'urbanisme en vigueur.

Article 10 : Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions devra satisfaire aux conditions édictées par le document d'urbanisme en vigueur

La couverture des habitations est conseillée en ardoise.

Le blanc pur est interdit.

Dans le cas de l'édification d'un mur plein au droit du portail d'accès, celui-ci sera enduit de la même teinte que la construction. Il ne dépassera pas la hauteur de la haie.

Article 11 : Les clôtures

L'utilisation en clôture, de plaques de ciment préfabriquées, de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc...) est interdit.

Article 12 : Les annexes

Les constructions annexes avec des moyens de fortune (matériaux pastiches, parois non enduites, tôles, etc...) sont interdites.

Les annexes pourront être dissociées et auront une surface maximale de 12m².

Autres aspects

Les éléments faussement décoratifs tels que : dominos, boules diverses, animaux et autres sujets n'ayant aucun rapport avec l'architecture fonctionnelle sont interdits.

Article 13 : Matériaux renouvelables et procédés de construction durables

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'habitation sont autorisés.

La liste suivante des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés (Article R 111-23) est fixée par décret

- 1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée (Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités)
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article 14 : Stationnement

Les accès et emplacements des stationnements seront non clos et spécifiques à chaque lot. La barrière d'accès sera implantée à 5m minimum de la voie afin de permettre le stationnement de deux véhicules hors emprise publique (voir emplacement sur le plan de composition).

Article 15 : Espaces verts et plantations

Les espaces libres de toute construction seront aménagés de façon à garantir le bon aspect des lieux. L'aménagement paysager devra être en harmonie avec la construction et l'environnement.

Les limites séparatives (de lot) seront composées impérativement d'une haie de type bocagère doublée d'un grillage. Les haies seront composées d'essences locales (orme, noisetier, prunellier, charme et charmille, érable champêtre,...). Ces essences sont vivement conseillées afin d'obtenir une homogénéité avec les clôtures et haies déjà existantes.

Les essences conseillées sont décrites dans le Volet Paysager du présent dossier.

Dans le cas de plantations d'arbres par les acquéreurs, il est conseillé de privilégier des essences locales telles que le frêne, le châtaignier, le hêtre, le noisetier, etc...

Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réserves en combustibles, de gaz liquéfié, de collecte des eaux pluviales) seront enterrées ou intégrées à l'aménagement paysager.