

**JV INVEST**  
**VAL-D'ARRY -Missy**  
*Lotissement 10 Lots les épis du vent*

Dossier : 2022/01

Modifier le 10.08.2022

**REGLEMENT**



**DPAMO**  
**Didier PERRINIAUX**

12 bis rue Joliot Curie  
35730 PLEURTUIT  
Tel : 06.73.09.54.32  
d.perriniaux@orange.fr  
907 992 119 R.C.S Saint Malo

**ABL** Atelier  
Basile  
Lhullier  
*Paysagiste Concepteur*

25 rue des roches  
14120 Mondeville  
0632197684  
atelier.basile.lhullier@gmail.com

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- ARTICLE 1 - Objet du règlement
- ARTICLE 2 - Remise aux acquéreurs
- ARTICLE 3 - Redivision / Morcellement
- ARTICLE 4 - Réunion de lots
- ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions
- ARTICLE 7 - Champs d'application territorial

### Section I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

- U I.1 : Destination et sous destinations des constructions de la zone
- U I.2 : Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- U I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- U II.1. : Volumétrie et implantation des constructions
  - U II.1.1 : Volumétrie
  - U II.1.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - U II.1.3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- U II.2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère
  - U II.2.1 : Principes généraux et esthétique générale
  - U II.2.2 : Prescriptions architecturales
  - U II.2.3 : Clôtures et murs
  - U II.2.4 : Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
  - U II.2.4bis : Locaux et équipements techniques
  - U II.2.5 : Antennes
  - U II.2.6 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- U II.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
  - U II.3.1 : Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco aménageables
  - U II.3.2 : Clôture végétales et haie bocagère
  - U II.3.3 : Projet d'ensemble
  - U II.3.4 : Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
  - U II.3.4bis : Les espaces boisés classés
- U II.4 : Stationnement
  - U II.4.1 : Le stationnement des véhicules (autres que vélos)
  - U II.4.2 : Le stationnement des vélos

### Section III : Equipements et réseaux

- U III.1 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- U III.2 : Desserte des terrains par les réseaux publics
  - U III.2.1 : Alimentation en eau potable
  - U III.2.2 : Protection contre l'incendie
  - U III.2.3 : Assainissement
  - U III.2.4 : Réseaux divers
  - U III.2.5 : Collecte des déchets ménagers et assimilés

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il vient compléter les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur, concernant la zone UB.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie Du dit lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

### ARTICLE 2 - Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

### ARTICLE 3 - Redivision / Morcellement

La redivision ou le morcellement des parcelles est interdite.

### ARTICLE 4 - Réunion de lots

A chaque lot correspond une seule construction principale. La réunion des lots est interdite.

### ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet", qui sont susceptibles d'être réajustées en fonction du calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

### ARTICLE 6 - Implantation des constructions

A l'intérieur du lotissement, en matière d'implantation des constructions, il est fait application des règles de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

La surface maximale de plancher de construction est de 50% de la superficie des lots pour un total maximum de 2 696m<sup>2</sup>.

Numéro de lot	Surface de lot	Superficie de surface de plancher maximum par lot de 50%
Lot 1	467	233,50
Lot 2	523	261,50
Lot 3	462	231,00
Lot 4	617	308,50
Lot 5	434	217,00
Lot 6	518	259,00
Lot 7	650	325,00
Lot 8	455	227,50
Lot 9	586	293,00
Lot 10	680	340,00
Total		2696

## ARTICLE 7 - Champs d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement "10 lots les épis du vent" situé à MISSY, Commune déléguée de VAL D'ARRY.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section C sous les numéros 84, 587 et 592 pour une contenance cadastrale de 9 535 m<sup>2</sup> ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

La superficie du lotissement est de 7 376 m<sup>2</sup> environ.

Le programme est composé de 10 lots destinés à accueillir principalement de l'habitat individuel Numérotés de 1 à 10.

## Section I : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### U I.1 : Destination et sous destinations des constructions de la zone

Les dispositions relatives à la zone UB du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes de PRE-BOCAGE Intercom - Normandie, sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les différents articles suivants.

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation individuelle, ainsi que celles permettant d'exercer une profession libérale à l'exclusion de toute profession prodiguant des soins aux animaux et des activités qui par leur destination, leur nature ou leur importance sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation et /ou local professionnel par lot.

La construction principale désigne le corps de bâtiment le plus important.

### U I.2 : Interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Pas de règle complémentaire au PLUi.

### U I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

## Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### U II.1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### U II.1.1 : Volumétrie

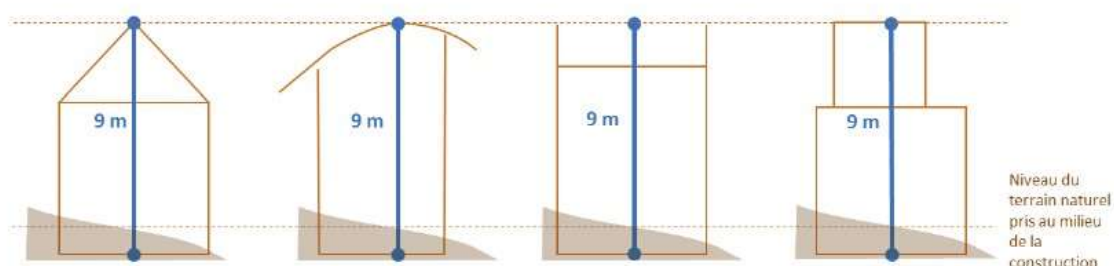
La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol du terrain naturel avant travaux.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, antennes ...) et des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique), soit 9 mètres.

### **Représentation graphique illustrative**



Extrait du PLUi

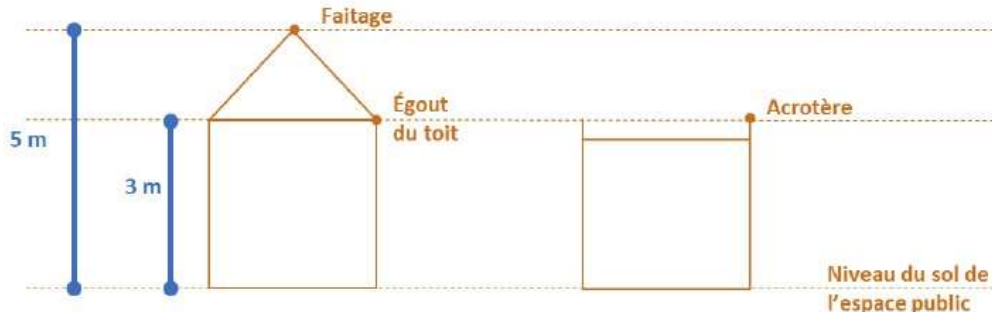
## Extensions

La hauteur des extensions devra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.

## Annexes

La hauteur des annexes aux habitations ne pourra pas excéder 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

### Représentation graphique illustrative



Extrait du PLUi

### U II.1.2 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'intérieur du lotissement, en matière d'implantation des constructions, il est fait application des règles de l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies intérieures du lotissement :

L'implantation des constructions devra respecter les indications qui figurent sur le plan de composition, elles peuvent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres calculé perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

### U II.1.3 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### - Constructions principaux

L'implantation des constructions devra respecter les indications qui figurent sur le plan de composition et s'inscrire dans les emprises constructibles reportées au plan de composition. Lorsque les constructions sont autorisées en limite séparative et qu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2m00 de la limite.

#### - Les garages

Les garages devront être réalisés dans les zones constructibles qui figurent au plan de composition, accolés ou incorporés au bâtiment principal ou de manière indépendante. Les garages en sous-sol sont interdits. Toutefois, les caves sont autorisées. Dans ce cas, les accès seront obligatoirement intérieurs.

#### Les annexes non accolées (abris de jardin)

La construction d'annexes non accolées est autorisée. Elles seront implantées en fond de lots à 2 mètres minimum de la limite séparative. Leur surface ne dépassera pas 9 m<sup>2</sup> au sol (en bois ou matériaux en harmonie avec la maison ; Les abris en tôle sont interdits).

## U II.2 : Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère.

### U II.2.1 : Principes généraux et esthétique générale

-Tout projet sera refusé, ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou 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, des sites et paysages naturels ou urbains,

-L'aspect des matériaux utilisés devra être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée,- Les matériaux employés (façade, pignon, toiture) seront d'aspect identique que ceux utilisés pour les constructions traditionnelles ou de la reconstruction à usage d'habitat en harmonie avec le site environnant immédiat, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix

,-Les façades, soubassements, murs de soutènements ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront parement ou bien enduits, soit peints soit teintés dans la masse,

-Les couleurs vives sont autorisées dans le respect du nuancier établi et à condition d'une bonne insertion avec l'environnement immédiat.

### U II.2.2 : Prescriptions architecturales

#### Façades

- L'ensemble des façades visibles depuis la rue devront être traitées de manière équivalente. Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques, sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.

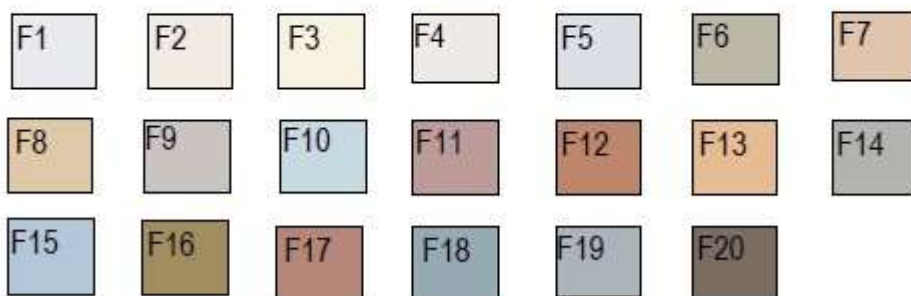
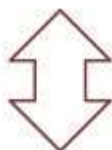
- Les façades végétalisées sont autorisées

L'ensemble des façades visible depuis la rue devront être traité de manière équivalente.

Teintes d'enduits autorisées :

-Teinte dominante : Couleurs traditionnelles Normandes et neutres : gris, beiges, ocres (F1 à F9, F14, F19, F20),

-Des teintes secondaires, pour la mise en valeur d'éléments de façade par exemple, des teintes traditionnelles plus soutenues pourront également être utilisées : rouges/ rosés/ oranges, gris/bleutés, marrons (F10 à F20).



- Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs,
- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Le bois vernis est interdit.

Les bardages bois privilégieront de préférence les teintes de finition mate en harmonie avec les teintes et l'ambiance chromatique de la rue.

#### Toitures

Le volume principal de la construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes. Le faitage sera parallèle à la plus grande façade.

D'autres formes de toitures (vitrage, toitures végétalisées) seront autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité.

Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

- Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise sur le volume principal. Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier, couleur ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de la toiture.

Les matériaux de fortunes sont interdits.

#### Extensions de bâtiments existants et constructions annexes:

Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les aspects et teintes.

Leurs dimensions respecteront les seuils fixés à l'article U II.1.1.

#### Constructions d'architecture contemporaine:

##### Prescription architecturale de Type 2:

Les constructions d'Architecture Contemporaine sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysagé. Cette intégration sera assurée grâce à:

- une composition d'ensemble des volumes, des façades et des teintes simple et harmonieuse,
- l'emploi d'aspects et de teintes harmonieux avec celles des constructions traditionnelles du Pré-Bocage.

Cette disposition est également opposable aux extensions et annexes.

#### Ouvertures – menuiseries

- Pour les menuiseries, toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs saturées telles que les jaunes et roses vifs.

#### U II.2.3 : Clôtures et murs

##### Principes généraux

Limite emprise publique : Limite le long de la voie ainsi que la bande de recul comprise entre la construction et la voie.

Les clôtures sur rue peuvent être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux,
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnements ainsi que des clôtures adjacentes.

Sont interdits :

- Les haies composées de thuyas, lauriers palme, griseline, bruyère, etc. (Cf annexe 1).
- Les haies synthétiques,
- Les clôtures réalisées avec des panneaux de béton plein.

En bordure d'espace public :

Sont autorisés :

- Les grillages double d'une haie
- Les haies d'essence locale,
- Les clôtures ne pourront excéder 1m20. (Cf cahier des recommandations paysagères).

En limite séparatives :

- Elles seront préférentiellement des haies (Cf U II.3.2),
- Elles pourront être constituées d'une haie d'une hauteur maximale de 1m80 doublée d'un grillage, implanté en limite de propriété, à mailles rectangulaires plastifié vert sur poteaux métalliques de même couleur, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Pour les constructions mitoyennes : Il pourra être réalisé de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la mise en place, sur une longueur de 6 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en harmonie avec la construction principale. Sa hauteur n'excédera pas 1,80 mètre. (Cf Annexe 1)

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Des portails pourront être installés en fond d'enclave privative. Des portillons pourront être mis en place donnant accès à l'espace vert du lotissement.

Un

S'ils existent, les portails et portillons seront en matériaux : bois, métal laqué ou PVC). Leur couleur devra être accordée à la couleur des menuiseries ou clôtures.

Les portails et portillons seront encadrés latéralement soit par des éléments en bois, métal laqué, pierre ou en béton recouvert d'un habillage pierre ou d'enduit de teinte indentique à la facade principale.

- En limite d'une zone Naturelle ou Agricole, les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies bocagères, comprenant des espèces caractéristiques et le grillage s'il existe pourrait être autorisé uniquement à l'intérieur du lot.

U II.2.4 : Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sans objet.

U II.2.4 bis : Locaux et équipements techniques

Coffrets, compteurs, devront être intégrés dans les clôtures et être dans une logique de minimisation de l'impact visuel.

Les boîtes aux lettres seront à l'entrée du lotissement dans un regroupement CIDEX.

U II.2.5 : Antennes

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

U II.2.6 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales



Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L11-17 du code de l'urbanisme.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne sont pas autorisées.

### U II.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### U II.3.1 : Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco aménageables

(Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement qualitatif dont les objectifs sont multiples notamment :

- Participer à l'intégration du projet,
- Réduire l'imperméabilisation des sols,
- Préserver les continuités écologiques.

A ce titre,

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible,
- Les constructions seront réalisées avec un accompagnement végétal qui poursuivra les objectifs (Cf Annexe 1)
- La quantification des espaces végétalisés comprend :
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, noues, arbres ...), Les toitures végétalisées,
- Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, etc...) seront autorisés.

Ces surfaces seront différenciées en fonction de la taille de l'unité foncière du projet:

Tableau de surface perméables du projet de lotissement en zone UB ci-dessous

	Surface du lot en m <sup>2</sup>	Pourcentage de perméabilité minimum à respecter	Surface perméable par lot en m <sup>2</sup>
lot 1	467	40,71%	190,10
lot 2	523	39,56%	206,90
lot 3	462	40,82%	188,60
lot 4	617	43,10%	265,95
lot 5	434	41,52%	180,20
lot 6	518	39,65%	205,40
lot 7	650	42,69%	277,50
lot 8	455	40,99%	186,50
lot 9	586	38,53%	225,80
lot 10	680	42,35%	288,00

Total Surface mini perméable des lots en m<sup>2</sup> 2214,95

Surface des espaces verts et de détente en m<sup>2</sup> 740

Total de la surface perméable du projet en m<sup>2</sup> 2954,95

Surface perméable l'article U II,3,1 du PLUI : 40% 2950,4

#### U II.3.2 : Clôture végétales et haie bocagère

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lors de toute construction ou aménagement à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essence exotique ou invasive, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc...),

Pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité, les clôtures végétales seront majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales variées (Cf Annexe liste des essences autorisées ou interdites du PLUI).

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère sur les limites sur laquelle s'implante la construction, ou

dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives. Les haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage et minimiser son impact depuis l'espace public.

U II.3.3 : Projets d'ensemble :  
Sans objet

U II.3.4 : Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme  
Sans objet

U II.3.4bis : Les espaces boisés classés

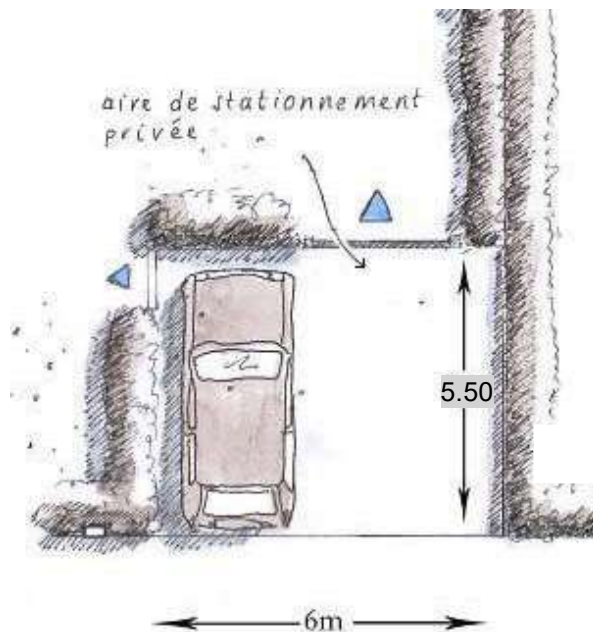
Sans objet.

U II.4 : Stationnement

U II.4.1 : Le stationnement des véhicules (autres que vélos)

Habitat individuel Il est demandé deux places par logement créé.

Aire de stationnement : Exemple pour l'habitat individuel d'enclave privative non-close



(Cf : annexe pour les exemples d'accès ou enclaves à privilégier)

U II.4.2 : Le stationnement des vélos

Sans objet

### Section III : Equipements et réseaux

U III.1 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Règlement du PLUI en vigueur et informations complémentaires.

a) Voie

L'accès au lotissement se fera depuis la route de Bretagne (R.D. 675).

La circulation interne du lotissement sera assurée par une voie à double sens de circulation.

b) Accès

Les accès aux lots doivent se faire par un accès positionné tel qu'indiqué au plan de composition. Les accès aux lots ne pourront pas être modifiés.

### U III.2 : Desserte des terrains par les réseaux publics

#### U III.2.1 : Alimentation en eau potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot. La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge de l'acquéreur

#### U III.2.2 : Protection contre l'incendie

Un poteau incendie sera mis en place à l'entrée du lotissement. et desservira les lots sous une distance de moins de 200m par voie pour les services de secours

#### U III.2.3 : Assainissement

Concernant le réseau d'Eaux Usées :

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder les lots au réseau communal existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Concernant le réseau "eaux pluviales":

Les lots de 4 à 7 devront se raccorder sur les boites de branchements au Sud de leur parcelle et devront en maintenir l'entretien.

Les autres lots devront obligatoirement se raccorder sur les branchements en attente du réseau d'eau pluviale du lotissement.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc.) par les différents gestionnaires des réseaux qui délivreront une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner la contestation par la commune de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de la construction.

#### U III.2.4 : Réseaux divers

Téléphone-fibre :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

Electricité :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur. La fourniture et la pose des compteurs sont à la charge de l'acquéreur.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par l'aménageur.

Tout déplacement ou modification de niveau des ouvrages de branchement réalisés par l'aménageur sera à la charge de l'acquéreur.

### U III.2.5 : Collecte des déchets ménagers et assimilés

#### Déchets ménagers :

La collecte se fera sur l'aire de regroupement collectif pour l'ensemble des lots à l'entrée du lotissement en concertation avec le service de la Communauté de Commune de Pré Bocage et la commune de VAL D'ARRY-MISSY.

Il n'est pas prévu de faire circuler le camion de collecte à l'intérieur du lotissement.  
Un conteneur tambour à badge calibré recevra les déchets ménagers.

#### Tri-sélectif :

Les sacs jaunes sont levés tous les quinze jours sur la partie communale à l'entrée du projet par un bac collectif en accord avec la mairie.

Les habitants pourront y apporter leurs sacs soigneusement triés.