

« La clairière »

**Rue de la mare du bouet – Chemin du calvaire
Commune d'YMARE**

Maître d'Ouvrage :
Le chêne Jaunet

PA10 – REGLEMENT

**V4 – 07/07/2017
B3377**

- CAEN
14 Avenue Voie au Coq
14760 Bretteville sur Odon
Tel. 02 31 75 85 00
caen@geodis-ge.com

- CHERBOURG
8 Rue Cité Fougères
50100 Cherbourg
Tel. 02 33 23 95 30
cherbourg@geodis-ge.com

- ROUEN
21 Quai de Paris
76000 Rouen
Tel. 02 35 71 55 22
rouen@geodis-ge.com

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Ce règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions dans l'opération « la clairière » à YMARE (76)

Le règlement du lotissement est composé d'un règlement (**PA10**) et d'un plan de composition (**PA4**). Les règles qui y sont édictées viennent en complément de celles du Plan Local d'urbanisme (Zone AU) en vigueur à la date de création du lotissement.

Les divisions parcellaires et les projets de construction doivent être conformes aux prescriptions du PLU et à celles du présent règlement ainsi que celles du plan de composition.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente, ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Se conformer au PLU et en complément :

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autre, destinés à la vente sont interdits.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se conformer au PLU.

ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se conformer au PLU et en complément :

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte de l'accès de leur parcelle indiqués au plan de composition (**PA4**), de l'emplacement du mobilier urbain tel que coffrets électrique et gaz, mâts d'éclairage ou citerneau d'eau potable.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se conformer au PLU et en complément :

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8-2 (Assainissement EU), PA8-3 (Assainissement EP), et PA8-3 (Plan des réseaux divers)

Pour les parcelles qui recevraient deux logements, le deuxième branchement est à la charge de l'acquéreur.

ASSAINISSEMENT :

Les eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes les constructions ou installations nécessitant l'évacuation des eaux usées.

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents (eaux vannes, eaux ménagères) vers le collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses fixes ou fosses septiques est formellement interdit.

Le raccordement se fera au niveau de la boîte de branchement située au droit de la parcelle sur le Domaine Public.

Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie des eaux usées est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place au droit de la parcelle sur le Domaine Public.

Les eaux pluviales :

L'assainissement des eaux pluviales des parties privatives sera à la charge de chaque acquéreur, il devra permettre de traiter et de conserver les eaux sur la propriété jusqu'à l'occurrence d'une pluie décennale par un épandage souterrain au moyen de drains et de tranchées d'absorption dimensionnées, en fonction de la surface imperméabilisée et une étude de sol qui devra être fournie lors du dépôt de permis de construire.

L'éventuelle surcharge du système d'épandage dû à une pluie centennale sera dirigée via une boîte de branchement EP en limite de chaque parcelle, sera donc dirigé vers les noues ou le réseau puis le bassin de stockage.

Il devra également être mis en œuvre par chaque acquéreur un dispositif de retenue des eaux pluviales de ruissellement naturel au point bas de chaque lot afin d'éviter un ruissellement sur la parcelle avale.

EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toutes les constructions ou installation nécessitant une alimentation en eau potable.

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur situé dans un citerneau implanté en limite de propriété sur le Domaine Privé.

La pose du compteur est à la charge de l'acquéreur.

ELECTRICITE :

Les acquéreurs disposent d'un coffret raccordé au réseau. Ce coffret est aménagé de manière à permettre la lecture du comptage. Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction est à la charge de l'acquéreur.

GAZ :

La pose d'un réseau gaz est dépendante de l'accord formalisé par une convention qui serait éventuellement conclue et signée entre l'Aménageur et le gestionnaire exploitant le réseau. Les formalités et les coûts de raccordement seront à la charge de l'Acquéreur.

TELEPHONE :

Les demandes de raccordement devront se faire auprès d'ORANGE. La liaison entre le coffret et la construction, sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Se conformer au PLU.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Se conformer au PLU.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se conformer au PLU et en complément :

Les projets de constructions des lots 6a à 12a devront respecter la zone non constructible de 10 m indiquées au plan de composition (**PA4**).

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Se conformer au PLU.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Se conformer au PLU.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU et en complément :

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F., indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelle que soit sa nature (terre battue, béton...), et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Se conformer au PLU et en complément :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

Conformément aux dispositions de l'article AU.12 du PLU, il est imposé de prévoir le stationnement de 2 véhicules sur chaque parcelle privée, accessible depuis la voie de desserte.

La réalisation d'une enclave privative non close pour le stationnement des véhicules est obligatoire.

Elle sera implantée suivant le plan de composition (PA4). Les emplacements de ces places non closes sont imposés.

Ses dimensions seront conformes au plan de composition (PA4), à savoir des dimensions minimum de 5m x 5m. Elle permettra le stationnement de 2 véhicules.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se conformer au PLU.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS

Se conformer au PLU.