

PERMIS D'AMENAGER

Commune Canton d'ISIGNY-LE-BUAT

Lotissement communal des « Biards »

PA 10 – Règlement

Maître d'ouvrage :



Mairie d'Isigny-le-Buat
26, rue du pain d'avaine
50 540 ISIGNY-LE-BUAT
Tél. : 02.33.89.20.30 - Fax. : 02.33.89.20.39
Courriel : mairie@isigny-le-buat.com

Maître d'œuvre :



NEILL INGENIERIE SERVICES
10, rue Sadi Carnot
14000 CAEN
Tél. : 02.31.38.26.26 – Fax. : 02.31.38.38.50
Courriel : neill@wanadoo.fr

PIECE MODIFICATIVE AU PERMIS D'AMENAGER DU LOTISSEMENT COMMUNAL DES BIARDS

Le lotissement communal des Biards se trouve en zone 1AUBc du Plan Local d'Urbanisme. Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,5.

En conséquence la répartition de la surface de plancher par lot est la suivante :

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE PLANCHER ENVISAGEES PAR LOT	
Lots	Surface plancher (m ²)
1 X	352
2 X	355
3	260
4	311
5	267
6	245
7	246
8	437,5
9	459,5
10	404
11	301
12	242,5
13	330
14	385
15	244
16	230
17	265
TOTAL	5334,5

TABLE DES MATIERES

PARTIE I.....	2
OBJET DU REGLEMENT.....	2
CHAMP D'APPLICATION.....	2
PARTIE .II.....	2
Article 1 : Type d'occupations et utilisations des sols admis	2
Article 2 : Occupations et Utilisations du sol interdites	3
Article 3 : Accès	3
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	3
Article 5 : Surface et forme des terrains.....	4
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces communs	4
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	4
Article 9 : Emprise au sol	4
Article 10 : Hauteur des constructions	4
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et clôtures	5
Article 12 : Stationnement.....	5
Article 13 : Plantations	6
Article 14 : Répartition de la surface de plancher	6
Article 15 : Servitudes	6

PARTIE .I

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe, en sus des règles d'urbanismes en vigueur, les conditions d'insertion de l'opération, dans la réglementation générale d'urbanisme sur la zone considérée.

Il précise les règles et servitudes d'intérêt général nécessaires pour l'organisation d'ensemble à l'intérieur de l'assiette foncière telle qu'elle est définie par son périmètre sur le plan de composition et par les origines de propriété.

CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme valables sur le territoire de la commune-canton d'Isigny-le-Buat.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

Le document graphique du présent règlement est traduit par le plan PA4 « Plan de Composition » qui constitue un élément indissociable du présent règlement.

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

PARTIE .II

Article 1 : Type d'occupations et utilisations des sols admis

Sont admises les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement sous réserve que dans tous les cas, les constructions s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent, qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'installation de professions libérales, services, artisanats et commerces compatibles avec l'habitat est autorisée,

Article 2 : Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les campings-caravanings ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes ;
- les dépôts de matériaux de toutes sortes et de déchets de toute nature ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les établissements et activités qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations ;
- les industries ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la construction des bâtiments, aux équipements publics d'intérêt général, aux activités autorisées dans la zone et aux ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Dans les secteurs où la nappe phréatique peut remonter à des profondeurs comprises entre 2,5 et 0 m, est interdite la construction de citernes contenant des produits polluants ou dangereux.

Article 3 : Accès

L'entrée du lotissement se fera par l'entrée du lotissement existant depuis la RD 85 et depuis la VC n°5.666 par la création d'accès nouveaux.

Les lots seront desservis par une voirie publique de type partagée ouverte à la circulation automobile.

Les accès prévus au plan de composition sont obligatoires.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque que le raccordement au réseau public d'eau pluvial s'avère techniquement trop contraignant, les eaux pluviales produites par les toitures des constructions seront traitées sur la parcelle par chaque acquéreur. Ces aménagements sont réalisés à la charge exclusive du propriétaire qui réalisera l'aménagement adéquat de stockage et d'infiltration des eaux pluviales.

Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et noues est interdite.

Eau Potable : Toute construction doit être desservie par le réseau public d'eau potable conforme aux règlements en vigueur. Les acquéreurs se raccorderont aux citernes placés au droit des lots.

Réseaux divers (électricité, gaz et télécommunications) : L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé. Les acquéreurs se raccorderont aux chambres de tirage, regards et coffrets placés au droit des lots.

Article 5 : Surface et forme des terrains

La surface approximative et la forme des terrains sont précisées sur le plan de composition (PA 4).

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces communs

Tout point de la construction devra être implanté, soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies, soit à 5 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Pas de prescriptions spéciales.

Article 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions spéciales.

Article 10 : Hauteur des constructions

10.1 - Hauteur des constructions

Le nombre maximum de niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à 3 (R+ 1+ C), compris les combles aménageables et non compris les sous-sols.

Les constructions ne devront pas dépasser une hauteur totale de 10 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, les hauteurs maximales pourront être augmentées progressivement pour tenir compte de la pente sans dépasser de 2 m celles fixées précédemment. L'insertion du projet dans la silhouette générale du voisinage sera prise en compte.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et clôtures

a) Disposition Générales

Le caractère architectural des constructions et installations autorisées ne devra nuire, ni par son volume, ni par son aspect, à l'environnement immédiat, aux paysages dans lesquels il s'intègre et à la typologie du bâti traditionnelle local.

Le dossier de permis de construire devra obligatoirement comporter toutes les indications relatives aux matériaux proposés, leur calepinage et leurs coloris. Conformément au PLU : « *le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions de la zone devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume et prendre en compte la typologie traditionnelle locale.

Les pentes de toitures des volumes principaux seront symétriques et de 45° minimum. Le matériau de couverture sera l'ardoise de format rectangulaire. Les proportions des ouvertures seront nettement verticales.

Les volumes principaux auront une largeur maximale de 8 mètre.

Les enduits seront de teinte soutenue.

b) Clôtures

Les clôtures de chaque parcelle devront être décrites dans le dossier de demande de permis de construire dont ils feront pleinement partie intégrante.

Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles métalliques rigides vert sur poteaux métalliques de couleur verte, de 1,50 mètre de hauteur doublé d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et constituées d'essences locales exclusivement.

En limite séparative de parcelles :

Les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles métalliques rigides vert sur poteaux métalliques de couleur verte, de 1,50 mètre de hauteur, doublé ou non d'une haie vive implantée à l'intérieur de la parcelle et constituées d'essences locales.

Les clôtures constituées d'éléments plein en béton préfabriqués sont interdites en limite du domaine public.

Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera exigé deux places de stationnement en enrobé noir par logement sur la parcelle privative sous

le régime de places non closes, en domaine privé jouxtant la voirie.

Article 13 : Plantations

Les haies seront constituées d'essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites ainsi que les conifères.

Article 14 : Répartition de la surface de plancher

La surface planchée maximale envisagée est de 5334,5 m².

Article 15 : Servitudes

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics à l'alimentation générale du lotissement.

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

L'acquéreur de chaque lot devra maintenir et entretenir les plantations réalisées par le lotisseur sur le domaine privé si tel en était le cas.

COMMUNE D'ISIGNY-le-BUAT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONVOCAATION

LE 27/05/2015

AFFICHAGE

LE 28/05/2015

L'AN DEUX MILLE QUINZE

le 1^{er} Juin à 18 heures 30

LE CONSEIL MUNICIPAL légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance ORDINAIRE, sous la présidence de Monsieur Erick GOUPIL, Maire,

Nombre de Conseillers

En exercice	Présents	Votants
23	22	23

P
R
E
S
E
N
T
S

Messieurs : GOUPIL Erick - FRANCOIS Michel - LAHEURTE Frédéric -
TURQUETIL Yves - VAUPRES Jean-Paul - FILLATRE Daniel - CHESNEL
Christian - CHESNEL Guillaume - CORDON Michel - CHARTRAIN Joël -
MARCHETTI Frédéric - LEFORESTIER Jean-Yves - PIEL Emmanuel

Mesdames : HARDE Anne-Marie - MORIANO Emilie - LEROUX Christèle -
MACE Francine - de MONTGOLFIER Cécile - GIRET Stéphanie - ANGOT
Coralie - FAUCONNIER Delphine - CROCHET Sylvie

EXCUSES : ORVAIN Jessie

POUVOIRS : ORVAIN Jessie à FRANCOIS Michel

Secrétaire de séance : de MONTGOLFIER Cécile

L'AN DEUX MILLE QUINZE
Le Lundi 1^{er} Juin

N° 15-294

REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER DU LOTISSEMENT DE LA SELUNE AUX BIARDS

Monsieur le Maire indique au conseil municipal que la rédaction actuelle du règlement du permis d'aménager du lotissement de la Sélune aux Biards est très restrictive et risque d'empêcher la vente de certaines parcelles. En outre, il propose de modifier l'article 11a du règlement du permis d'aménager du lotissement et précise avoir pris l'attache des services de la D.D.T.M. pour la rédaction de l'article sur l'aspect extérieur des constructions.

**Suite à l'exposé de Monsieur le Maire,
LE CONSEIL MUNICIPAL,
après en avoir délibéré et à l'unanimité**

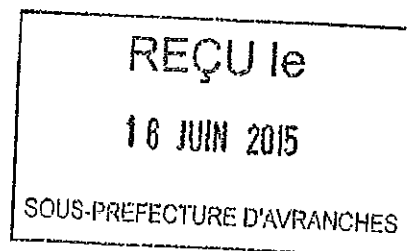
- **DECIDE** de modifier l'article 11a du règlement du permis d'aménager du lotissement de la Sélune aux Biards comme suit : « La pente de toiture des volumes principaux des constructions sera comprise entre 30° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments sur les volumes secondaires. Le matériau de couverture sera l'ardoise naturelle ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise »
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le permis d'aménager modificatif n°2

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

*Pour extrait certifié conforme
Le Maire,
Erick GOUPIL*



*Certifié exécutoire par le Maire, compte tenu
de la réception en Sous-Préfecture le 16 Juin 2015
et de la publication le 16 Juin 2015
le Maire,
Erick GOUPIL*





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Convocation : 26/06/2018
Affichage : 27/06/2018

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
Lundi 2 juillet à 18 heures 30

LE CONSEIL MUNICIPAL légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance ordinaire, sous la présidence de **Monsieur Erick GOUPIL, Maire.**

Nombre de Conseillers

En exercice	Présents	Votants
23	16 jusqu'à 19h15 17 jusqu'à 20h 16 à partir de 20h	22 jusqu'à 19h15 23 à partir de 19h15

P
R
E
S
E
N
T
S

Messieurs : GOUPIL Erick - LAHEURTE Frédéric - CHARTRAIN Joël
CORDON Michel - CHESNEL Guillaume - FILLATRE Daniel - TURQUETIL Yves
VAUPRES Jean-Paul - LEFORESTIER Jean-Yves - PIEL Emmanuel

Mesdames : HARDE Anne-Marie - MORIANO Emilie - GIRET Stéphanie
ORVAIN Jessie - ANGOT Coralie - FAUCONNIER Delphine - CROCHET Sylvie

EXCUSES : CHESNEL Christian - FRANCOIS Michel - MARCHETTI Frédéric
LEROUX Christèle - MACE Francine - de MONTGOLFIER Cécile
ORVAIN Jessie jusqu'à 19h15 - LEFORESTIER Jean-Yves à partir de 20h

POUVOIRS : CHESNEL Christian à LAHEURTE Frédéric
FRANCOIS Michel à ORVAIN Jessie
MARCHETTI Frédéric à PIEL Emmanuel
LEROUX Christèle à GOUPIL Erick
MACE Francine à FILLATRE Daniel
de MONTGOLFIER Cécile à MORIANO Emilie
LEFORESTIER Jean-Yves à FAUCONNIER Delphine à partir de 20h

Secrétaire de séance : FAUCONNIER Delphine

Accusé de réception en préfecture
050-215002569-20180702-DEL18-07-02-811-
DE
Date de télétransmission : 11/07/2018
Date de réception préfecture : 11/07/2018

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
Lundi 2 juillet

Délibération n° 2018-05-28-811

MODIFICATION DU REGLEMENT DU LOTISSEMENT DE LA SELUNE AUX BIARDS

Monsieur le Maire propose à l'assemblée délibérante de modifier l'article 11 b du règlement relatif aux clôtures afin d'assouplir l'obligation en termes de couleurs et laisser la possibilité de construire un soubassement.

Suite à l'exposé de Monsieur le Maire,
LE CONSEIL MUNICIPAL,
après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents :

- **DECIDE** de laisser libre choix de la couleur des clôtures qui devra s'harmoniser avec l'environnement existant ;
- **AUTORISE** la mise en place d'un soubassement ne dépassant pas 50 cm.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits.

*Pour extrait certifié conforme
Le Maire,
Erick GOUPIL.*

*Certifié exécutoire par le Maire, compte tenu
de la réception en Sous-Préfecture le 11/07/2018
et de la publication le 11/07/2018*



Accusé de réception en préfecture
050-215002569-20180702-DEL18-07-02-811-
DE
Date de télétransmission : 11/07/2018
Date de réception préfecture : 11/07/2018