

COMMUNE D'AGY

LOTISSEMENT DE 10 LOTS

REGLEMENT PA10A



SIÈGE SOCIAL : CITIS – LES MANAGERS
15 AV DE CAMBRIDGE – BP 60269
14209 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR CEDEX

Tél. : 02 31 06 66 65
contact@mosaic-amenagement.fr
www.mosaic-amenagement.fr



MAÎTRE D'OUVRAGE	PARTENAIRES	
SARL TERRE D'AVENIR		
Le Douet, 14230 MONFREVILLE		

DOSSIER	DATE	ÉCHELLE	PIÈCES
HE / 9290	09/09/2022		9290 – PA modificatif n°1
SARL de Géomètre-Expert inscrite au tableau de l'Ordre des GÉOMÈTRES-EXPERTS N°2020B200005 SIRET 881 605 299 00018 – RCS CAEN APE 7112 A			



CHAPITRE I

DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1/1 - DESIGNATION

Le lotissement de 10 lots sur le territoire de la Commune d'AGY, est réalisé par la Société TERRE D'AVENIR domiciliée Le Douet 14 230 MONFREVILLE.

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant 10 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 10, destinés à la réalisation de logements pavillonnaires individuels.

Le terrain constituant l'assiette du lotissement est cadastré section A n°299 et présente une contenance totale de 8593 m² environ.

Le lotissement s'accède principalement depuis la route de Saint-Vigor, en limite Sud du projet.

Le lotissement présente une voie principale interne à double sens de circulation avec une placette de retournement. Cette voie dessert les lots 1-3-4-5-6-7-8-10. Les accès aux lots 2-8 et 9 s'effectuent depuis la route de Saint-Vigor.

Le lotisseur réalisera le lotissement en une phase.

ARTICLE 1/2 - PORTEE DU REGLEMENT

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant 10 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 10, destinés à la réalisation de logements pavillonnaires.

Le présent règlement s'applique aux 10 lots libres (lots n°1 à 10).

L'application des règles du PLUi se fera au regard de chaque lot. Il n'est pas fait application des dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Les dimensions, formes, superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition et de servitudes ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U.i. applicables au jour du permis d'aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

N.B. : la position des limites et la superficie des lots ne seront définitives qu'après bornage sur le site par le géomètre expert.

ARTICLE 1/3 - DESTINATION DES LOTS

Les lots sont réservés à l'usage principal d'habitation. Il sera autorisé une habitation par lot. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à condition qu'il ne nuise pas à la tranquillité du lotissement (*il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité*), et sous réserve que l'architecture de la construction lui confère un caractère d'habitation.

ARTICLE 1/4 - REGROUPEMENT DES LOTS

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction sans déroger, sur les limites périphériques des lots regroupés, aux prescriptions concernant les marges de reculement et d'isolement, les zones à constructibilité particulière, les interdictions d'accès telles qu'elles apparaissent sur le plan valant règlement graphique.

Ces règles disparaîtront en revanche sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement. Dans ce cas, concernant les stationnements non clos servant d'accès, seule une zone d'accès conforme à l'article n°5/1 ci-après s'imposera alors par logement créé.

ARTICLE 1/5 - ASSOCIATION SYNDICALE

Une association syndicale libre est prévue afin de gérer les espaces communs du lotissement.

Dans le cas où une convention de rétrocession de ces espaces dans le domaine communal serait signée avec la commune, cette association deviendrait sans objet, et ne serait pas créée.

CHAPITRE II

EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

ARTICLE 2/1 REGLEMENTATION GENERALE

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal⁰ applicable à la Commune d'AGY « (zone 1AUGc), joint en annexe, ou aux dispositions s'y substituant dans le présent règlement (cf article 2/2), et devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire et à celles des règlements propres à l'édification des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 2/2 REGLEMENTATION PARTICULIERE

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan valant « règlement graphique » ci-annexé (PA10b) (*marge de reculement, accès automobile interdit et/ou préférentiel, etc.*) et les dispositions du présent règlement quand elles sont différentes de celles du P.L.U.

S'il y avait divergence entre les règles générales et celles énoncées au paragraphe ci-dessus, il conviendrait d'appliquer les règles les plus contraignantes.

ARTICLE 2/3 - REMISE EN CAUSE DE LA CONSTRUCTIBILITE

La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ANS à dater de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT, article L 442-14 du Code de l'Urbanisme) si le projet respecte les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

ARTICLE 2/4 - ZONES DE CONSTRUCTIBILITE

Pour l'ensemble des lots, le plan « valant règlement graphique » PA10b indique les règles d'implantation par rapport aux limites définissant les zones de construction des bâtiments principaux conformément aux articles 1AUG 4.2 (1AUGc) - Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques, 1AUG 4.3 (1AUGc) - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés, 1AUG 4.4 (1AUGc) - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, du règlement de la Zone 1AUG du P.L.U.i.

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile qui bordent la zone :

Se référer à l'article 1AUG 4.2 du PLUi annexé

« - Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées à une distance de leur alignement, au moins égale à 3.00m. Ce recul est porté à 5.00m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie. »

Le long des voies ouvertes à la circulation automobile créées à l'intérieur de la zone :

Se référer à l'article 1AUG 4.2 du PLUi annexé

« -Les nouvelles constructions (ou extensions de construction) seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 2.00m

- Cependant, les constructions ou partie de construction comprenant un garage dont la porte ouvre sur la voie seront implantées avec un recul au moins égal à 5.00m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger hors de l'emprise de la voie.
- Une aire de stationnement pourra être couverte d'une pergola ou d'un « carport » implanté à l'alignement ; il ne pourra alors être fermé d'une porte coté voie. »

De plus :

Se référer à l'article 1AUG 4.2 du PLUi annexé

« Les constructions seront implantées à une distance de l'axe des chemins pédestre ou cyclable au moins égale à 2.00m.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite) d'une propriété publique ou collective (espace vert, aires de stationnement, etc.) au moins égale 2.00m ».

Par rapport aux limites séparatives :

Se référer à l'article 1AUGc 4.3 du PLUi annexé

« Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 4.00m.

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

Se référer à l'article 1AUGc 4.4 du PLUi annexé

« Deux construction non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus basse des deux. En zone 1AUGc cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2.00m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. (= ouverture avec vue)

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- Entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal
- Entre une construction et une annexe (type abris de jardin) dont l'emprise au sol fait moins de 12m² »

ARTICLE 2/5 - REPARTITION DE LA SUPERFICIE HORS OEUVRE NETTE

La Superficie de Plancher globale autorisée est de 2500 m².

La superficie de planchée affectée à chacun des 10 lots est de 250 m².

ARTICLE 2/6 - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Les règles d'implantation, telles que maximum d'emprises, les règles de prospect par rapport aux limites séparatives et aux alignements ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2/7 - EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article 1AUG 5.1 du PLUi annexé.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la superficie de l'unité foncière.

CHAPITRE III **ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

ARTICLE 3/1 - ASPECT GENERAL

Se référer à l'article 1AUG 5 du PLUi annexé

Et précisions ci-après basées sur les prescriptions du PLUi

Les sens de faitage principaux obligatoires figurant au plan valant règlement graphique PA10b sont à respecter.

La gamme colorée à respecter pour les façades est la suivante :

La gamme proposée permet des variations, tout en retenant des teintes dominantes harmonieuses avec les couleurs du Bessin. Ainsi, la couleur dominante des façades (qui devra couvrir au moins les $\frac{3}{4}$ de la façade enduite) sera choisie parmi les teintes ci-dessous :



A ces teintes d'enduits, peuvent être ajoutées les nuances claires du bois naturel, les couleurs grisées du bois vieilli, du zinc ou de tout autre bardage. On évitera le recours à plus de deux teintes différentes par façade. La couleur secondaire peut être choisie dans une palette plus large, dès lors qu'elle reste harmonieuse avec le paysage environnant.

** Pour faciliter la désignation des couleurs et éviter les altérations qui pourraient être dues à la reprographie, nous nous sommes appuyés sur les références des fabricants PAREXLANCO ou WEBER et BROUTIN (consultables sur Internet). Elles sont duplicables chez les autres fabricants.*

En cas d'utilisation d'une teinte secondaire, celle-ci sera réservée aux volumes annexes ou aux encadrements.



La gamme colorée à respecter pour les toitures est la suivante :

La toiture est la « cinquième façade » d'un bâtiment et sa couverture participe pour une grande part à l'intégration paysagère de la construction. Dans le cas des toitures à double pan, il s'agit souvent du principal élément visible, à travers la végétation.

Bien que l'on observe quelques bâtiments anciens couverts de tuiles, c'est bien l'ardoise qui est la plus représentée, avec des secteurs urbanisés où la couleur ardoise est quasi-exclusive.

- Dans les quartiers ou villages où elle est dominante :

De manière à harmoniser les teintes des toitures, **quel que** soit le matériau utilisé, les nouvelles constructions reprendront la teinte anthracite de l'ardoise naturelle (RAL 7015-7016-7021) *.



**sous réserve des prescriptions spécifiques retenues par l'Architecte des Bâtiments de France*
Cette gamme exclut donc les teintes orangées pour tout le territoire.

La gamme colorée à respecter pour les huisseries est la suivante :

La couleur des huisseries et menuiseries qui ne seraient pas en bois naturel ou de couleur blanche, sera choisie dans les nuances et tonalités rabattues et non vives suivantes : blanc ou gris clair, bleu, vert, rouge sang.



ARTICLE 3/2 - HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Se référer aux articles 1AUG 4 du PLUi annexé

« Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits (ou une hauteur à l'égout ou à l'acrotère au plus égale à 7m), non compris les sous-sols ou entresols qui ne dépassent pas le niveau du sol de plus

d'un mètre et un niveau supplémentaire sous comble ou en attique. »

~~En complément, la toiture principale des bâtiments sera composée de 2 pentes appuyées sur le même faîtage.
La pente des versants sera comprise entre 40 et 60°.~~

ARTICLE 3/3 - SOUS-SOL

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas où un sous-sol est prévu, il sera réalisé sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature du terrain et prendre toutes les précautions nécessaires, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau (drainage périphérique etc...), la présence d'une inconsistance du sol, d'une résurgence d'eau, rocheuse, ou d'argile, les contraintes d'accès véhicules etc..., sans déroger aux autres règles du présent règlement.

Les zones de soubassement et murs de soutènement qui s'accrocheraient éventuellement à la construction de dimensions modérées (exemple : escaliers extérieurs) , devront dans leurs parties visibles, être traitées de la même façon que celle-ci. Compte tenu de l'altimétrie du réseau d'assainissement principal des eaux usées, les sous-sols ne pourront pas être raccordés gravitairement à celui-ci.

Les accès aux sous-sols

La description de ces accès devra figurer à la demande de permis de construire.

Dans son projet, le constructeur devra tenir compte des cotes finales prévues pour les voiries et les trottoirs.

Il est rappelé que le recueil des eaux pluviales des accès (et des zones privatives non closes à usage de stationnement) sera à la charge des acquéreurs des lots ; les eaux de ruissellement de ces espaces seront collectées et dispersées sur les lots.

ARTICLE 3/4 - COUVERTURE DES BATIMENTS

Se référer à l'article 1AUG 5.2 du PLUi annexé.

ARTICLE 3/5 - SERRES ET VERANDAS

Les bâtiments annexes isolés devront être réalisés dans des matériaux dont les teintes s'harmonisent avec celles du bâtiment principal.

ARTICLE 3/6 - HABITAT BIOCLIMATIQUE

Les règles ci-dessus pourront être adaptées en cas d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire. Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale,) sont aussi autorisées ; elles devront faire l'objet de mesures permettant une insertion judicieuse dans le paysage et l'environnement sonore et visuel (par l'adaptation des teintes de toiture par exemple).

CHAPITRE IV ***CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS***

ARTICLE 4/1 - CLOTURES

En limite des espaces publics et espaces communs du lotissement

Les clôtures en limite d'espace public ne sont pas obligatoires.

Les clôtures situées en limite d'espaces publics et d'espaces communs du lotissement, seront constituées de haie vive et grillage à maille soudée. La clôture en grillage sera positionnée en retrait de 0.80m par rapport à la limite de lot. La haie sera plantée devant la clôture au droit de la voie à 50cm de la limite du lot. Cette haie sera plantée par l'acquéreur, à sa charge. Du point de vue de la voie, la clôture sera dissimulée par la haie. Au droit de la voie, l'aménageur disposera une bordurette délimitant l'espace commun et l'espace privatif. Au droit des espaces verts communs (sauf au droit de la haie conservée en limite Nord), l'aménageur disposera une bordurette délimitant l'espace commun et l'espace privatif.

Ce dispositif assurera une cohérence d'ensemble conformément aux prescriptions du PLUi article 1AUG 6.

En dehors des éléments constitutifs du portail, les clôtures sont d'une hauteur maximale de 1,20 mètre lorsqu'elles sont constituées par un grillage.

Les haies seront mixtes et devront associer trois essences végétales au minimum, choisies parmi la liste ci-dessous :

Arbustes persistants :

Berberis de Darwin - Berberis darwini
Chèvrefeuille arbustif - Lonicera nitida
Fusain du Japon - Euonymus japonicus
Genêt à balai - Cytisus scoparius
Houx vert - Ilex aquifolium
Laurier tin Viburnum tinus
Millepertuis arbustif - Hypericum Hidcote
Myrte commun - Myrtus communis
Oranger du Mexique - Choisya terata
Troène commun - Ligustrum vulgare

Arbustes caduques ou semi-persistants :

Abelia de Chine - Abelia chinensis
Arbre aux faisans - Lycesteria formosa
Arbre à perruque - Cotinus coggygnia
Charme commun - Carpinus betulus
Cornouiller à bois rouge - Cornus sanguinea alba
Epine-vinette Berberis thunbergi
Fusain d'Europe - Euonymus europaeus
Noisetier commun- Corylus avellana

Seringat blanc - *Philadelphus coronarius*
Viorne obier - *Viburnum opulus*

Arbres et arbustes à prohiber (espèces invasives) :

Arbre aux papillons - *Buddleja davidi*
Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*
Laurier cerise *Prunus laurocerasus*
Lyciet commune (Goji) *Lycium barbarum*
Rhododendron des paros *Rhododendron ponticum*
Robinier faux-acacia *Robinia pseudoacacia*
Rosier rugueux - *Rosa rugosa*
Seneçon en arbre - *Bacchans halimifolia*
Ailanthé glanduleux - *Ailanthus altissima*

Les haies de résineux et de laurier palme sont proscrites, mais autorisées en sujet isolé.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées par un grillage à maille soudée et seront doublées d'une haie d'essences régionales. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.80 m.

Les haies seront mixtes et devront associer trois essences végétales au minimum, choisies parmi la liste ci-dessus.

Les haies de résineux et de laurier palme sont proscrites, mais autorisées en sujet isolé.

Pour les clôtures en limites séparatives, le niveau du sol naturel est défini par la moyenne des cotes relevées de part et d'autre de la limite séparative.

Le projet de clôture sera joint à la demande de permis de construire.

ARTICLE 4/2 - CLOTURES - DISPOSITIONS DIVERSES

Coffrets de branchement

Les coffrets de branchement réseaux divers, ainsi que les boîtes aux lettres, seront obligatoirement complètement encastrés dans les clôtures. Ils pourront être habillés d'une maçonnerie dans une teinte similaire à celle de la construction principale.

Les murets maçonnés seront constitués de parpaings enduits en harmonie avec la construction, surmontés d'une tablette en béton préfabriquée ton pierre de forme monopente. Ils présenteront une largeur de 1.00m maximum permettant l'intégration de tous type de coffrets, et une hauteur maximum de 0.80m. Ils pourront présenter un retour pour dissimuler les bacs de présentations des déchets ménagers.

Permis de construire

Les clôtures à l'alignement des voies et des passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, ainsi que le bloc de maçonnerie incluant les coffrets (le cas échéant), seront décrits dans la demande de permis de construire, il en sera de même pour les haies vives dont les variétés constitutives seront précisées. Leur réalisation fait partie du projet de construction et conditionne l'obtention du certificat de conformité.

Réalisation

Toutes clôtures, portails et portillons, ainsi que les murets techniques incorporant les coffrets, sont à la charge des acquéreurs.

Les clôtures à l'alignement des voies et des chemins piétonniers (*y compris bordurettes et plaques de ciment si nécessaire*), les seuils des portails et portillons, seront réalisés en même temps que les constructions. Ils seront nécessaires à la réalisation des travaux de finition de la voirie et des trottoirs (*travaux de deuxième phase*) qui s'appuieront sur ces éléments.

ARTICLE 4/3 – TERRASSEMENTS

Le lotisseur se réserve le droit de remblayer certaines parcelles dans le but d'en modeler le profil et d'effectuer les talutages intérieurs à la parcelle, en alignement des voies.

Modification du Terrain Naturel

Les modifications du terrain naturel sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux terrains contigus et de ne pas créer de talutages dont la pente serait, hors accès garage, supérieure à 30°.

ARTICLE 4/4 - PLANTATIONS

Cet article complète l'article 1AUG 6.2 du P.L.U.i

Les clôtures, seront doublées de haies vives d'essences régionales et devront associer trois essences végétales au minimum, choisies parmi la liste énoncée à l'article 4/1 du présent règlement.

Les Thuyas en clôture sont interdits.

Conformément à l'OAP n°25 du PLUi de Bayeux Intercom et plus précisément du secteur 1, les haies bocagères situées à l'Ouest et au Nord du lotissement seront préservées. La haie existante à l'Ouest pourra être partiellement supprimée. Une haie bocagère sera plantée par l'aménageur dans l'emprise des lots 2,3,4 et 5 au droit de leur limite Ouest.

L'alignement d'arbres au droit de la route Saint-Vigor sera également préservé.

CHAPITRE V **SERVITUDES DIVERSES**

ARTICLE 5/1 - ACCES ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article complète l'article 1AUG 7 du PLUi de Bayeux Intercom.

5.1.1 Accès des véhicules à la parcelle et espaces de stationnement privatifs non clos

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots, et des espaces privatifs de stationnement non clos qu'aux endroits où ils ne sont pas interdits au plan PA10b, et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres, plantations, et candélabres en domaine public.

La largeur des barrières « véhicules » sera dimensionnée en tenant compte de la largeur des voies du lotissement afin de permettre l'accès au lot.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Ces deux places seront aménagées en zone privative non close et devront être directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation. Les places supplémentaires éventuelles pourront être aménagées dans le garage, ou en dehors de la zone privative non close.

Un accès préférentiel a été défini au plan de composition et de servitudes ci-annexé.

Dans le cas où l'acquéreur d'un de ces lots choisirait un autre accès (sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'un lot avec accès imposé) ; il pourrait le faire sans avoir à recueillir l'avis des colotis mais avec l'accord de la Commune, à ses frais et sous son entière responsabilité, en s'assurant de respecter les bonnes conditions de visibilité.

Les seuils des accès véhicules et piétons devront tenir compte des cotes définitives des chaussées et trottoirs.

5.1.2 Stationnement des véhicules

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article 1/3, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.

Dans le cas d'un usage d'habitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'une zone privative non close pour deux places de stationnement.

Pour cela, les acquéreurs devront :

- Implanter l'entrée du garage ou le portail permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sur une largeur minimum de 5 mètres.

L'espace minimum nécessaire au stationnement de deux véhicules est de 5.00m x 5.00m et pourra préférentiellement être porté à 6.00m de largeur.

Néanmoins, le choix de l'implantation de l'accès véhicules et du stationnement privatif, ne devra pas porter atteinte aux zones de stationnement publics et d'espaces verts communs.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos, y compris la récupération des eaux pluviales, est à la charge des acquéreurs. La finition devra être soignée en revêtement non meuble. Le revêtement pourra être de type tapis d'enrobés, pavage,...

ARTICLE 5/2 – SERVITUDES

Les acquéreurs et propriétaires souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus à leurs risques et périls. A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'a pas connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement.

Servitude de passage public

L'ensemble des espaces libres (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public, tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.

Servitudes de réseau

Chaque lot devra supporter le passage éventuel de canalisations et réseaux (eau, électricité, téléphone, égout...) qui pourraient être utiles à l'un ou l'autre fond à condition que ceux-ci soient situés en dehors du périmètre d'implantation des constructions définies dans les plans approuvés par l'arrêté de permis d'aménager.

Servitudes de maintien de haie

Les lots 2,3,4,5,6,7 et 8 sont grevés d'une servitude de maintien et entretien de la haie existante et/ ou planté en limite Ouest et Nord. Si des végétaux étaient à remplacer, ils le seraient par des végétaux d'essences et de développement équivalent.

CHAPITRE VI **RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

ARTICLE 6/1 – GENERALITES

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux différents réseaux mis à leur disposition au droit des parcelles.

Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront aux frais des acquéreurs.

Les branchements d'électricité et de téléphone seront obligatoirement réalisés par les acquéreurs dans le cadre de leur construction.

ARTICLE 6/2 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des parcelles et notamment des toitures des habitations seront infiltrées sur les parcelles au moyen de dispositifs d'infiltration adaptés conformes à la réglementation (tranchée drainante, citerne enterrée avec trop-plein, ...), réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne.

Le dispositif choisi devra figurer dans la demande de permis de construire. Chaque futur acquéreur devra fournir, avec la demande de permis de construire une notice hydraulique pour la gestion des eaux pluviales qui précisera le dimensionnement et les caractéristiques de l'ouvrage individuel de gestion des eaux pluviales, ainsi que son positionnement reporté sur un plan et les dispositifs d'entretien envisagés.

Il pourra être fait usage de dispositifs permettant la récupération d'eaux pluviales en vue de leur réutilisation, dans le respect des règles en vigueur, notamment celles issues de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les ouvrages devront être suffisamment dimensionnés suivant la quantité d'eau reçue, adaptés à la nature du terrain et conformes à la réglementation.

Afin d'éviter le colmatage du dispositif d'infiltration, un géotextile sera impérativement mis en place au fond de la tranchée drainante et sur toute la périphérie de la tranchée. De plus, aucun arbre ne devra être planté au niveau de la zone d'épandage des eaux pluviales (distance minimale à respecter de 3 m de toute plantation de type arbustive).

Chaque acquéreur devra déterminer précisément les dimensions de l'ouvrage qui sera mis en place, en fonction des surfaces imperméabilisées collectées car il n'est pas possible au dépôt du dossier de permis d'aménager, de dimensionner précisément l'ouvrage pour chaque parcelle en l'absence de projet.

Toutefois, les prescriptions techniques générales devront être respectées. Tout ouvrage exécuté sera sous la seule responsabilité de chaque acquéreur de lot.

➤ Principes de dimensionnement

Le dimensionnement est établi en considérant que chaque ouvrage doit être à même de stocker au minimum une pluie d'orage décennale d'une durée de 2 heures.

La hauteur précipitée en deux heures d'une pluie d'orage décennale est calculée à partir des coefficients de Montana de la station Météo France de Caen cités précédemment.

Après calcul, la hauteur précipitée en deux heures est égale à environ 35 mm. Le volume de stockage utile est égal au volume ruisselé.

Surface imperméabilisée en m ²	Coefficient de ruissellement	Surface active en m ²	Volume utile minimum de stockage en m ³
120	1	120	4.2

Estimation du volume utile minimum de stockage par habitation pour une surface imperméabilisée théorique de 120m²

Ainsi, pour 1 m² de toiture ou de surface imperméabilisée, le volume utile de stockage est estimé à environ 0,035 m³.

Le volume utile minimum de stockage devra donc être déterminé précisément pour chaque lot et en fonction des surfaces imperméabilisées, en respectant les prescriptions techniques.

➤ Description générale des ouvrages

Les caractéristiques précisées ci-après, concernant les ouvrages de gestion des eaux pluviales des parcelles privées, devront être respectées par chaque acquéreur qui devra les adapter et déterminer précisément les dimensions de l'ouvrage qui sera mis en place en fonction du volume de stockage dépendant des surfaces imperméabilisées réelles.

Tranchée drainante :

Pour la réalisation d'une tranchée drainante, un drain perforé de diamètre 200 mm, par exemple, pourra être disposé dans une tranchée remplie de graves (diamètre 20/40) et enveloppée par un géotextile (film perméable).

La porosité des graves constituant la tranchée drainante est estimée à 30 %. Le volume brut ainsi obtenu est de 14 m³ (pour un volume utile à stocker de 4.2 m³). La perméabilité prise en compte est de 1.10⁻⁵ m/s.

En considérant une tranchée de 0.80 m de profondeur utile, la surface d'infiltration est de 17.5 m².

En considérant une tranchée de 0,80 m de profondeur utile et 1,20 m de largeur et pour un volume utile à stocker de 4.2 m³, un système de tranchée drainante de 15 ml sera nécessaire (pour une surface imperméabilisée de 120 m²).

Pour 1 m² de toiture ou surface imperméabilisée, le linéaire de tranchée drainante à mettre en place est d'environ 0,125 ml.

Une double tranchée pourra également être réalisée. Ce système permettra de répartir le volume de stockage sur les deux tranchées. Un regard de répartition sera nécessaire afin de répartir les eaux pluviales issues des toitures vers les deux drains. Il sera alors nécessaire de créer deux drains de 7.5 ml chacun.

	Pour 1 m ² de toiture ou surface imperméabilisée
Volume utile de stockage	0,035 m ³
Linéaire de tranchée drainante	0,125 ml

Rappel des caractéristiques d'une tranchée drainante – A titre indicatif (volume utile de stockage déterminé pour 120 m ² de surface imperméabilisée)	
Perméabilité du sol	1.10 ⁻⁵ m/s
Hauteur de pluie	35 mm
Débit de fuite par infiltration	0.17 l/s
Surface imperméabilisée	120 m ²
Volume d'eau à stocker	4.2 m ³
Indice de vide des matériaux drainants	30 %
Volume brut de la tranchée drainante	14 m ³
Surface d'infiltration	17.5 m ²
Profondeur utile de la tranchée drainante	0.80 m
Largeur de la tranchée drainante	1,2 m
Longueur de la tranchée drainante	15 ml (ou 2 x 7.5 ml si double tranchée)
Durée de vidange	< 24 heures

Si les ouvrages d'infiltration sont réalisés dans l'horizon calcaire altéré, afin de ralentir l'infiltration dans le sol, une couche de limons sera mise en œuvre au fond des ouvrages d'infiltration (afin d'obtenir une perméabilité de 1.10⁻⁵ m/s), conformément aux prescriptions de la Police de l'Eau.

Citerne enterrée :

Si l'acquéreur souhaite créer une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales (pouvant être réutilisées pour des usages conformes à la réglementation sanitaire, par exemple pour l'arrosage des jardins), il devra mettre en place un réservoir d'eau, muni d'une micro-pompe, d'une contenance recommandée de 5 m³. Le trop-plein sera traité en tranchée drainante superficielle (voir coupe de principe ci-après).

➤ **Schémas de principe des ouvrages**

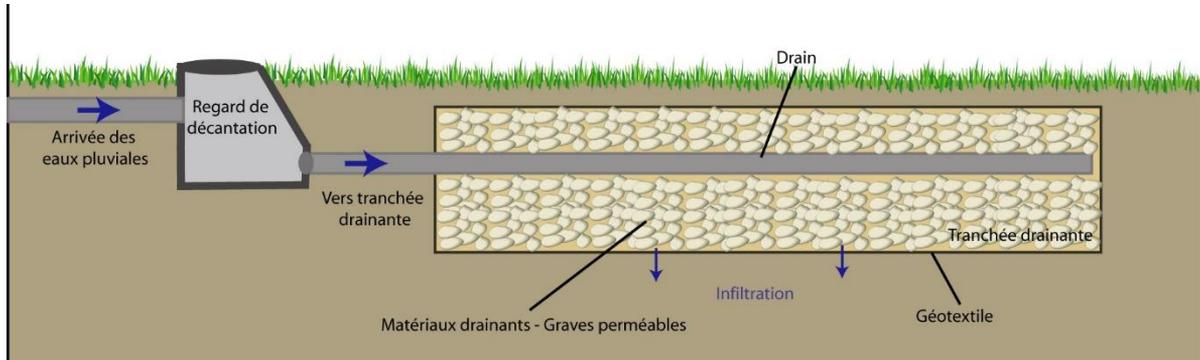


Schéma de principe d'une tranchée drainante

Si les ouvrages d'infiltration sont réalisés dans l'horizon calcaire altéré, afin de ralentir l'infiltration dans le sol, une couche de limons sera mise en œuvre au fond des ouvrages d'infiltration (afin d'obtenir une perméabilité de 1.10^{-5} m/s), conformément aux prescriptions de la Police de l'Eau.

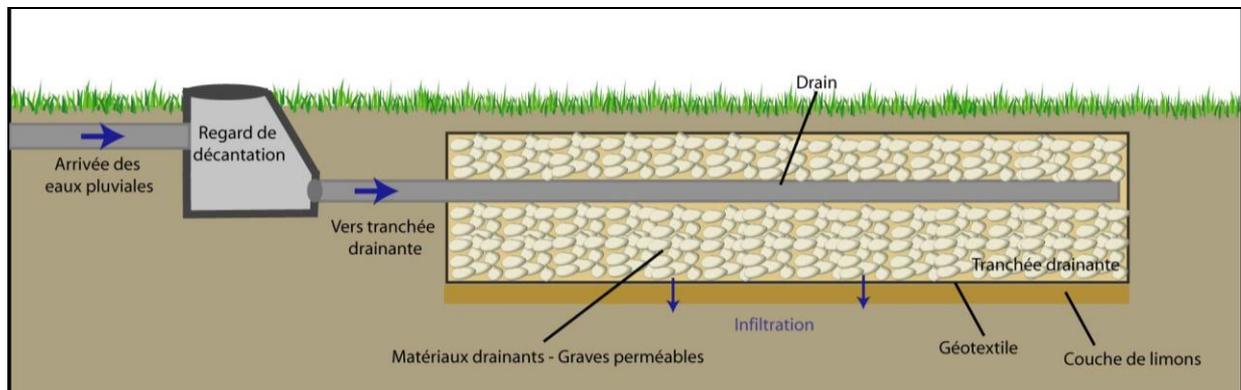


Schéma de principe d'une tranchée drainante

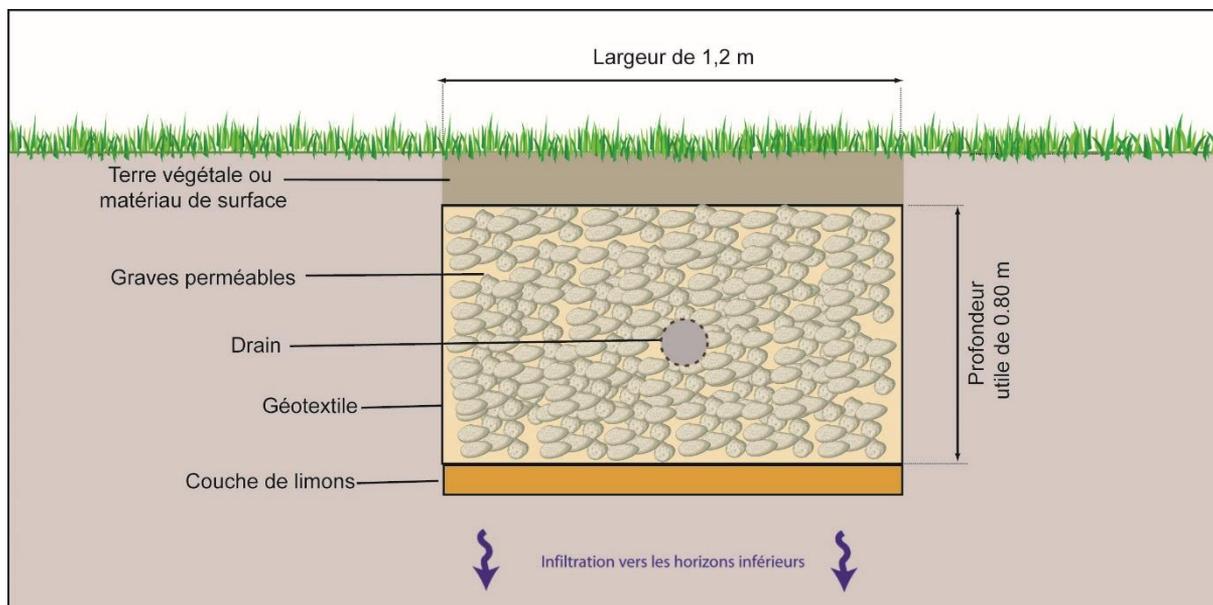


Schéma de principe d'une tranchée drainante

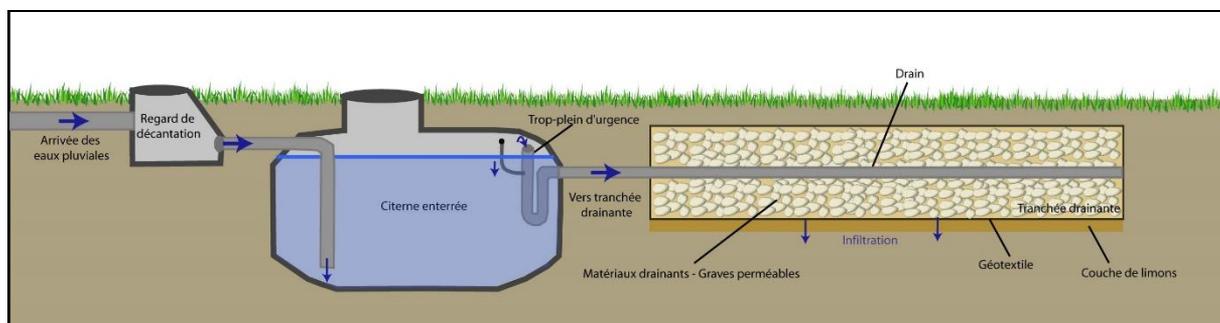


Schéma de principe d'une citerne enterrée avec trop-plein

ARTICLE 6/3 - EVACUATION DES EAUX USEES

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents (*eaux vannes, eaux ménagères*) au 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 sortie amont de la boîte à passage direct, implantée au droit de la parcelle sur domaine public.

Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.

Il est précisé que chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie E.U. est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le trottoir.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, notamment s'assurer que la sortie Eaux Usées de l'habitation se situe bien à un niveau supérieur de la ligne de charge du collecteur (*niveau des tampons de regard sur chaussée*).

ARTICLE 6/4 - EAU POTABLE

Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable relié à un compteur dans un citerneau en limite de propriété.

ARTICLE 6/5 – ELECTRICITE

Sur l'ensemble des lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret CIBE ou similaire agréé permettant le téléreport raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété. Ce coffret recevra la lecture du comptage ENEDIS.

Le raccordement entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 6/7 – TELEPHONE – TELECOMMUNICATION

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau télécommunication devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté à leurs frais par les services de France Télécom (*ou tout autres opérateurs*).

ARTICLE 6/6 - GAZ

Il n'est pas prévu de desservir le lotissement en gaz.

CHAPITRE VII

APPLICATION DU REGLEMENT

ARTICLE 7/1 - DELIMITATION ET SUPERFICIE DES LOTS

Les dimensions, limites, et superficies exactes du plan de composition (PA4) seront rendues définitives après bornage réalisé par le Géomètre - Expert.

Ce bornage devra être conservé pendant la période des travaux d'aménagement, et en cas de besoin, un rebornage devra être exécuté par le Géomètre- Expert.

L'acquéreur de chaque lot devra réceptionner les bornes délimitant sa parcelle avant la signature de l'acte de vente.

Un descriptif du terrain cédé, ou certificat de bornage, lui sera remis, conformément aux dispositions des articles L.115-4 et L.115-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7/2 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain.

Le projet devra notamment présenter une coupe et un profil en travers du terrain avec les cotes des différents niveaux.

Il ne sera accordé qu'un permis de construire par logement.

ARTICLE 7/3 - LOIS ET REGLEMENTS D'ORDRE PUBLIC

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.

Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, un lot du lotissement.

ARTICLE 7/5 - MODIFICATIONS

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal d'autorisation ou tout autre document du dossier de permis d'aménager pourra être effectuée après l'obtention préalable d'une autorisation municipale, soit par le lotisseur avant toute vente des lots, soit par un ou plusieurs propriétaires dans les conditions prévues à l'article L. 442-10 du code l'urbanisme. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq

ans à compter de l'achèvement des travaux, la modification ne pourra être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

ARTICLE 7/6 - DUREE DE VALIDITE DES REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU PRESENT LOTISSEMENT

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculées comme il est dit à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager le lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu conformément à l'article 444-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7/7 - CONSTRUCTIBILITE DES LOTS

Toutes les autres dispositions concernant le suivi, la gestion et la tenue du lotissement font l'objet d'un cahier des charges devant être remis à l'acquéreur au moment de la signature de l'acte de vente.

Conformément à l'article L 442-14 du code de l'Urbanisme, la constructibilité des lots issus du lotissement, telle que définie par le présent dossier, ne pourra être remise en cause pendant une durée de 5 ans après l'achèvement des travaux et prescriptions imposées par le permis d'aménager.

Fait à HEROUVILLE SAINT CLAIR,

Le Lotisseur