

COMMUNE DE FORMIGNY LA BATAILLE

« Route Départementale n°517 – Le lieu lonchamps »

LOTISSEMENT OUEST DE 19 LOTS LIBRES

REGLEMENT PA 10A



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



| | | | |
|---|------------|----------------------------|--------|
| MAITRE D'OUVRAGE | | PARTENAIRES | |
| SARL TERRE D'AVENIR Le Douet 14230 MONFREVILLE | | sarlterredavenir@orange.fr | |
| DOSSIER | DATE | ÉCHELLE | PIÈCES |
| 9730 | 31/07/2025 | | PA10a |
| 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 19 lots sur le territoire de la Commune de Formigny La Bataille, est réalisé par la Société TERRE D'AVENIR domiciliée Le Douet 14 230 MONFREVILLE.

L'opération projetée a pour objet, à terme, la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant 38 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 38, destinés à la réalisation de logements pavillonnaires individuels. Ce projet global fait l'objet de deux permis d'aménager différents. **Le présent Permis d'Aménager fait l'objet de 19 lots libres destinés à la construction de maisons individuelles.**

Le terrain constituant l'assiette du lotissement est cadastré section ZI n°122 et présente une contenance totale de 26 787 m² environ. **La superficie du projet d'aménagement du lotissement de 19 lots libres du présent permis d'aménager est d'environ 13 159m².**

Le lotissement s'accède depuis la route départementale n°517, en limite Ouest du projet et depuis la rue dite Lieu Lonchamps en limite nord du projet.

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 19 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 19, destinés à la réalisation de logements pavillonnaires.

Le présent règlement s'applique aux ~~18~~ 19 lots libres (lots n°1 à 19).

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

Afin de conserver la densité globale, le regroupement de lots pour y édifier une seule habitation n'est pas autorisé.

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 Intercommunal¹ applicable à la Commune de Formigny La Bataille « (zone 1AUb), joint en annexe, ou aux dispositions le complétant 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.I.

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 1AUb 2.1 (1AUb) - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, 1AUb 2.2 (1AUb) - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, du règlement de la Zone 1AUb du P.L.U.I.

Les sens des faitages principaux sont imposés au plan valant règlement graphique.

Pour les lots 1 à 7, il suit l'orientation de la route départementale 517.

Pour les lots 7 à 11, il permet la création d'un alignement de pignons cadrant la « place de l'Eglise ».

Pour les lots 10 à 12, il structure la voie principale.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Se référer à l'article 1AUb 2.1 du PLUi annexé

¹ PLUi de Isigny Omaha Intercom

« Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance minimale d'un mètre des voies, des emprises publiques des emplacements réservés à la réalisation de voies ou emprises publiques. [...] »

De plus,

Certains retraits et alignements ont été ajoutés pour conférer une cohérence d'insertion dans le site à l'échelle du projet global.

Les constructions sur les lots 1 à 7 devront être implantées en retrait d'au moins 7.00m par rapport à leur limite ouest.

Les façades Nord des constructions sur les lots 7 à 9 devront être implantées sur la ligne d'implantation imposée au plan valant règlement graphique PA10b pour au moins 80% de leur longueur. Ces façades seront des pignons.

Les façades Est des constructions sur le lot 12 devront être implantées sur la ligne d'implantation imposée au plan valant règlement graphique PA10b pour au moins 60% de leur longueur.

Certaines constructions sont obligatoirement implantées en limite d'espace commun repérées au plan valant règlement graphique PA10b. Ainsi les constructions sur les lots 4 et 16 seront obligatoirement implantées sur leur limite Nord au droit de la sente piétonne.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Se référer à l'article 1Aub 2.2 du PLUi annexé

« Les constructions, en respectant les dispositions stipulées par le code Civil (notamment les articles 675 à 681), seront implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale d'un mètre des limites séparatives. [...] »

De plus,

Certaines implantations sont imposées pour conférer une cohérence d'insertion dans le site à l'échelle du projet global.

Certaines constructions sont obligatoirement implantées en limite séparative, repérées au plan valant règlement graphique PA10b.

La construction sur le lot 14 devra être implantée en retrait d'au moins 3.00m par rapport à la limite Est du lot.

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

La Superficie de Plancher globale autorisée est de 3800 m².

La superficie de planchée affectée à chacun des 19 lots est de 200 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

Non règlementée

CHAPITRE III

ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3/1 - ASPECT GENERAL

~~Se référer à l'article 1Aub 2.4 du PLUi annexé~~

Afin de conférer une harmonie avec l'architecture existante aux abords, en accord avec les cartes de teintes présentes au titre 2 du règlement du PLUi, les matériaux apparents et couleurs des façades principales des constructions (hors détails architecturaux et autres éléments de modénatures) devront s'inspirer des coloris traditionnels.

Les enduits extérieurs s'inspireront des maçonneries traditionnelles et devront être de teinte sable beige foncé, c'est-à-dire "010 beige ocré ou 044 brun clair Weber et Broutin" ou toute autre référence équivalente. La teinte ciment est proscrite.

Plusieurs teintes différentes sont possibles sur une façade principale si le changement de teintes accompagne un changement de volume bâti.

Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti et à son environnement.

Les bâtiments seront conçus de telle manière à ce qu'il n'y ait pas de différence entre la façade avant et la façade arrière. Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Devantures et enseignes :

En cas d'exercice d'une activité dans la construction, la construction devra conserver un caractère architectural d'habitation. Les enseignes sont interdites. Seules des plaques informatives de petites dimension, inférieures à 1 m², sont autorisés.

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Equipements fixes extérieurs

Les équipements fixes extérieurs (ventilateurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...) susceptibles de créer des bruits de voisinage devront être positionnés sur les parcelles de façon à en atténuer au maximum les nuisances sonores et visuelles.

Ils seront, en fonction de leurs impératifs techniques, accompagnés des éléments construits nécessaires à leur pérennité et à la maîtrise des bruits et nuisances engendrées par leur fonctionnement.

Les citernes de toute nature (y compris eaux pluviales) seront prioritairement enterrées.

Dans le cas où des citernes extérieures de récupération des eaux pluviales seraient mises en place, elles devraient être d'une esthétique soignée, et ne devront pas être visibles depuis les espaces communs.

Des accompagnements végétaux soignés garantiront l'intégration de ces équipements.

Ils devront figurer dans les documents de demande de permis de construire, ou faire l'objet d'une déclaration s'ils sont projetés après l'obtention du permis de construire.

Afin de développer la biodiversité, il est recommandé aux futurs acquéreurs d'installer des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes.

Abris de jardins

L'abri de jardin sera préférentiellement accolé à la construction principale et en parfaite harmonie avec elle. Il présentera le même aspect que la construction principale et sera construit avec les mêmes matériaux, ou sera construit en bois. Le bois sera de finition naturelle (ni vernis, ni lasuré).

Son emprise au sol sera limitée à 9 m².

Il sera de volumétrie simple, en référence aux petits bâtiments annexes traditionnels (toiture à deux pentes dans le sens de la plus grande longueur ou simple pente en appentis). Le cas échéant, il pourra être d'écriture moderne (toiture à très faible pente, dans le cas où il est accolé à la maison).

Un accompagnement végétal soigné, décrit dans la demande d'autorisation d'urbanisme, sera obligatoire pour en limiter l'impact visuel sur le paysage.

Nota : Il est recommandé aux acquéreurs et occupants de se munir d'un équipement destiné au compostage, de conception aisément recyclable, type bois. Des composteurs en bois peuvent être mis à disposition par les services de la communauté urbaine.

ARTICLE 3/2 - HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

~~Se référer aux articles 1Aub 2.3 du PLUi annexé~~

Les constructions devront être de forme simple, longue et étroite. Le bâti traditionnel local présentant essentiellement un volume en R+1+combles, les constructions présenteront préférentiellement un gabarit en R+1+combles. Dans le cas où elles présenteraient un gabarit en R+combles, la hauteur d'étage sera importante (mur gouttereau de 3,50m minimum).

Les toits plats ne sont pas autorisés ni pour les constructions principales ni pour les annexes.

A l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, les pentes des couvertures des volumes principaux seront symétriques et égale de 40° minimum. Elles seront en ardoises naturelles ou artificielles (fibre ciment) d'un format rectangulaire. Les tuiles en terre cuite ou en béton imitant la teinte de l'ardoise sont interdites.

Les sens des faitages principaux sont imposés au plan valant règlement graphique.

Extensions et annexes :

Les extensions et annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

ARTICLE 3/3 - SOUS-SOL

Les sous-sols interdits.

L'attention des constructeurs est attirée sur la nécessité d'adapter les fondations en cas d'anomalies de la nature du sol, notamment dans la zone concernée par les fouilles archéologiques.

ARTICLE 3/4 - COUVERTURE DES BATIMENTS

Se référer à l'article 1Aub 2.4.1 du PLUi annexé

Les pentes des couvertures des volumes principaux seront symétriques et égale de 40° minimum. Elles seront en ardoises naturelles ou artificielles (fibre ciment) d'un format rectangulaire. Les tuiles en terre cuite ou en béton imitant la teinte de l'ardoise sont interdites.

La pose des antennes devra suivre les recommandations suivantes, afin de les rendre invisibles depuis le domaine public :

- dans le volume des combles pour le hertzien,
- non visibles depuis le domaine public pour les paraboles.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés à la construction, encastrés dans les pans de couverture (dans le ton de la couverture).

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.

CHAPITRE IV CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS

ARTICLE 4/1 - CLOTURES

Cet article complète l'article 1Aub.2.4.2 du PLUi

En limite des espaces publics et espaces communs du lotissement

- Au droit de la voie principale structurante, les limites bordant la voie et l'espace vert central seront obligatoirement constituées d'un grillage à maille soudée doublé du côté extérieur d'une haie d'essences locales. Il s'agit des limites Est des lots 9 et 12 ; des limites ouest des lots 10 et 11.
- Au droit des autres espaces communs, les clôtures en limite d'espace commun ne sont pas obligatoires.
- Les lots libres numérotés de 1 à 7 seront dans l'obligation de planter une haie en limite Ouest afin d'assurer une frange paysagère en limite d'opération permettant également le traitement d'une limite qualitative avec la RD 517.



Exemple de limite sans clôtures vue depuis l'espace public

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 des espaces communs revêtus, l'aménageur disposera une bordurette délimitant l'espace commun et l'espace privatif.

Ce dispositif assurera une cohérence d'ensemble.



Exemple de limite avec clôtures vue depuis l'espace privé



Exemple de limite avec clôtures vue depuis l'espace commun

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 - Leycesteria formosa
Arbre à perruques - Cotinus coggygria
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 davidii
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 halinafona
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 1AUB 2.6 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.

CHAPITRE V SERVITUDES DIVERSES

ARTICLE 5/1 - ACCES ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article complète les articles 1Aub 2.5 et 1Aub 3. du PLUi

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 véhicule 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.

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 dirigées vers le branchement au réseau commun créé par l'aménageur. Il n'est pas demandé de réguler le débit. L'ouvrage commun de collecte des eaux pluviales du lotissement prévoit la collecte de 140m² imperméabilisés par lot.

ARTICLE 6/3 - EVACUATION DES EAUX USEES

Il n'existe pas de système d'assainissement collectif. Chaque acquéreur est tenu de prévoir un système d'assainissement non collectif sur sa parcelle, aux normes en vigueur.

Il est précisé que si le dispositif nécessite une surverse vers un exutoire, celle-ci est autorisée au branchement au réseau de collecte des eaux pluviales.

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.