

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

## COMMUNE DE MOULINS EN BESSIN

### COMMUNE DELEGUEE DE COULOMBS

Rue du Marronnier

#### «LE CALAISIS » LOTISSEMENT DE 19 LOTS



### PA10a : REGLEMENT

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du

Maître d'OEUVRE	Maître d'OUVRAGE
<p><b><u>Urbaniste-V.R.D-Paysage.</u></b> <b>Cabinet GUIMARD PIERROT</b> <b>GEOMETRES EXPERTS</b> Citis - Immeuble « Les Managers » 15 avenue de Cambridge – BP 60269 <b>14209 HEROUVILLE SAINT CLAIR CEDEX</b> ☎ 02.31.06.66.65 ☒ 02.31.06.66.64</p>	<p><b>MERCATOR</b> 67 rue de l'Oratoire <b>14000 CAEN</b> ☎ 02 31 79 55 64 <b>Port</b> 07 88 22 90 69</p>
<p><b>Règlement – 12 juillet 2018</b> <b>Dossier 8928</b></p>	<p><b>Commune de Moulins en Bessin</b> <b>Lotissement « LE CALAISIS »</b></p>



# REGLEMENT

## **CHAPITRE I** ***DEFINITION DU LOTISSEMENT***

### **ARTICLE 1/1 - DESIGNATION**

Le lotissement de 19 lots sur le territoire de la Commune déléguée de COULOMBS, Commune de MOULINS EN BESSIN, est réalisé par la Société MERCATOR.

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 individuels.

Le terrain constituant l'assiette du lotissement est cadastré section 186 ZE n° 5 pour partie; 186 ZE n°13 pour partie; 186 ZE n°15 pour partie, et présente une contenance totale de 12001 m<sup>2</sup> environ.

Le lotissement s'accède depuis la rue du marronnier en limite Sud du projet. Il présente une voie principale interne à double sens de circulation. Cette voie dessert ensuite une voie secondaire à sens unique qui assure la desserte des lots 8 à 18 et permet le bouclage de la circulation des véhicules légers, des véhicules de service et de secours. La voie principale dessert une amorce de voie mixte entre les lots 3 et 4, et une amorce de voie à sens unique entre les lots 6 et 7. Ces voies permettront la desserte ultérieure d'une urbanisation éventuelle en limite Est du projet.

La voie secondaire dessert des amorces de voies mixtes au droit des lots 11, 12 et 14 qui permettent la desserte ultérieure d'une urbanisation éventuelle en limite Ouest du projet.

Le lotisseur réalisera le lotissement en une tranche.

### **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 19 lots libres (lots n°1 à 19).

**L'application des règles du PLU se fera au regard de l'ensemble de l'opération suivant les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme et non par lot.**

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».*

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. 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 recul 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 applicable à la Commune de Moulins en Bessin - Commune délégué de Coulombs (zone 1AU), 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 « règlement graphique PA10b indique les zones de construction des bâtiments principaux conformément aux articles AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés, AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, du règlement de la Zone 1AU du P.L.U.

**Par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à la voie interne du lotissement :**

Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan PA10b et conformément aux règles ci-après :

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement de la voie interne au moins égale à 3.00 m.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc...)
2. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
3. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en coeur d'îlot, etc...).

Les acquéreurs devront respecter le principe du retrait de portail de 5 mètres, et de la zone privative non close de 5m x 5m, devant permettre le stationnement de deux véhicules.

#### **Par rapport aux limites séparatives :**

Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan PA10b et conformément aux règles ci-après :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2$ , minimum 3 mètres).

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc...)
2. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
3. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en coeur d'îlot, etc...).

Les abris de jardin de 15 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et d'une hauteur de 2.50m maximum pourront être implantés soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 0.50m de la limite séparative.

Il est précisé que l'intégration de cette règle est autorisée par application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

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

**Se référer à l'article 1AU8 du PLU annexé**

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

La Superficie de Plancher globale autorisée est de 3781m<sup>2</sup>.

La superficie de planchée affectée à chacun des 19 lots est de 199 m<sup>2</sup>.

#### **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 (conforme au PLU)**

**Non réglementé, Se référer à l'article 1AU 10 du PLU annexé**

## **CHAPITRE III**

### ***ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS***

#### **ARTICLE 3/1 - ASPECT GENERAL**

Se référer à l'article 1AU 11 du PLU annexé

#### **ARTICLE 3/2 - HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS**

Se référer à l'article 1AU 10 du PLU annexé

#### **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 ou une présence rocheuse, 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, 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 pourront pas systématiquement être raccordés à celui-ci.

#### Les accès aux garages en sous-sols

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

Le point de départ de la rampe est l'alignement et non le fil d'eau de la voie. 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 AU 11 du PLU 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 pourront déroger aux règles de toiture dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier

### **ARTICLE 3/7 - PANNEAU PUBLICITAIRE ET ENSEIGNE**

L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles à l'exception de ceux prévus par le lotisseur jusqu'à la fin de la commercialisation des lots. Dans le cas où serait installée une activité dans les bâtiments, ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raisons sociales qui devront s'intégrer au bâtiment et resteront de faibles dimensions, conformément au règlement Communal applicable.

## **CHAPITRE IV**

### ***CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS***

#### **ARTICLE 4/1 - CLOTURES**

##### En limite des espaces publics

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

Les clôtures situées en limite d'espaces communs, coté voie, seront préférentiellement constituées de haie vive et grillage. La clôture en grillage sera positionnée en retrait de 1.00m 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.

Ce dispositif pourra être remplacé par un mur maçonné en pierre ou en parpaing avec enduit gratté ton pierre d'une hauteur maximum de 0.80m, implanté en limite de lot et doublée ou non à l'arrière par la plantation d'une haie vive à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures situées en limite des espaces publics en dehors des voies seront préférentiellement constituées de grillage rigide de type treillis soudés, doublée d'une haie d'essence locale.

Dans le cas d'une clôture en grillage ou grillage rigide, la plantation d'une haie d'essences locales est obligatoire. Les clôtures doivent être conçues en rapport avec l'architecture de l'édifice et avec les constructions avoisinantes.

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 en retrait derrière la haie au droit des voies,
- de 0.80 mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur bahut

Les haies pourront être mono spécifiques ou bien mixtes et seront constituées d'essences locales comme le fusain, la charmille, le cornouiller, l'aubépine, le noisetier, le troène, le troène doré, l'amélanchier, le cornouiller... (liste non exhaustive).

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

##### En limite séparative :

Les clôtures seront constituées soit :

- par un mur maçonné en pierre ou en parpaing avec enduit gratté ton pierre d'une hauteur maximum de 1.80m doublée ou non par la plantation d'une haie vive.
- par d'un grillage sur potelets ou de lisses normandes et seront doublées d'une haie d'essences régionales. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.80 m.

Les haies pourront être mono spécifiques ou bien mixtes et seront constituées d'essences régionales comme le fusain, la charmille, le cornouiller, l'aubépine, le noisetier, le troène, le troène doré, l'amélanchier, le cornouiller... (liste non exhaustive).

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.

### **Pose de bordures en limite des espaces communs revêtus**

Au droit des espaces revêtus (chaussée, cheminements piétonniers), l'acquéreur devra obligatoirement poser une bordurette béton en limite de propriété afin de permettre la mise en oeuvre soignée des voiries au droit des espaces verts privés.

Rappel des dispositions du Code civil : Les plantations implantées à moins de 2,00 m des limites devront être taillées et limitées à 2,00 m de hauteur.

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 d'électricité et éventuellement de gaz, ainsi que les boîtes aux lettres, seront obligatoirement complètement encastrés dans les clôtures.

### **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 EDF-GDF (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.

Les clôtures à l'alignement des voies et des chemins piétonniers seront constituées des murs bahuts sur lequel le revêtement s'appuiera.

## **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 1AU 13 du P.L.U.

Les clôtures, seront doublées de haies vives d'essences régionales comme

- le fusain,
- la charmille,
- le cornouiller,
- l'aubépine, le noisetier,
- le troène,
- le troène doré,
- l'amélanhier,
- le cornouiller...

(liste non exhaustive).

Les Thuyas en clôture sont interdits.

Les parties construites hors cheminements des parcelles doivent être traitées en espaces verts.

## **CHAPITRE V** ***SERVITUDES DIVERSES***

### **ARTICLE 5/1 - ACCES ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Cet article complète l'article 1AU 12 du P.L.U.

#### **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.

Une place de stationnement est exigée pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement. Ces deux places seront aménagées en zone privative non close. 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 de 5 mètres.

L'espace minimum nécessaire au stationnement de deux véhicules est de 5m x 5m.

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 lisière paysagère**

Les lots 7 ; 8 ; 9 ; 10 ; 11 ; sont grevés, sur leur limite Nord-Est, d'une servitude de maintien et d'entretien de la lisière paysagère existante, calibrée et renforcée par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement.

Les lots 11 ; 12 ; 13 ; 14 ; sont grevés, sur leur limite Sud-Ouest, d'une servitude de maintien et d'entretien de la lisière paysagère existante, calibrée et renforcée par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement.

## **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**

Pour l'ensemble des lots libres 1 à 19, les eaux pluviales provenant des toitures et des espaces privés seront obligatoirement recueillies et évacuées sur le fond des parcelles au moyen d'épandages souterrains superficiels. Les acquéreurs pourront mettre en place des citernes de récupération des eaux de pluie.

Ces ouvrages seront dimensionnés et réalisés sous l'entière responsabilité du constructeur.

Les eaux pluviales issues du domaine privé seront dirigées vers des ouvrages d'infiltration à la charge des futurs acquéreurs. Les caractéristiques des ouvrages devront correspondre à une pluie d'intensité décennale.

Les citernes de récupération des eaux de pluie devront être équipées d'un dispositif de trop plein vers l'ouvrage d'infiltration de la parcelle.

Les eaux de ruissellement de toitures et de surfaces imperméabilisées seront recueillies soit dans des tranchées drainantes soit dans des puisards d'infiltration enterrés. Les ouvrages d'infiltration privés type puisards seront constitués d'une fouille d'un diamètre de 1.50m sur 2.00m de hauteur, remplie de matériaux drainants ou d'un regard en buses perforées de 1.00m de diamètre sur une hauteur de 2.50m rempli en matériaux drainants s'ils se trouvent en point bas d'une rampe d'accès à un sous-sol.

Si la profondeur de l'ouvrage nécessite de creuser dans l'horizon calcaire, il sera nécessaire de mettre en fond d'ouvrage une couche de limon de 30 cm d'épaisseur (perméabilité d'environ  $1.10^{-7}$  m/s). Cette couche de limon permet de ralentir l'infiltration dans le sol afin d'assurer un transfert lent dans la nappe et de garantir une qualité de l'eau satisfaisante. On peut estimer la perméabilité de ce type d'ouvrage inférieure à  $1.10^{-6}$  m/s.

Les ouvrages d'infiltration type tranchées drainantes auront les caractéristiques suivantes :

<b>Surface de toiture et imperméabilisée</b>	<b>Tranchée drainante type</b>	<b>Durée de l'épisode</b>
1 m <sup>2</sup>	0.2 ml de tranchée drainante	15 min

### **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 téléport raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété. Ce coffret recevra la lecture du comptage E.D.F.

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

### **ARTICLE 6/7 – TELEPHONE**

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique 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