

# DEPARTEMENT DU CALVADOS

## COMMUNE DE SEULLINE COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT GEORGES D'AUNAY

### « LES BESLONDES » LOTISSEMENT DE 18 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 by HABITAT PROJECT</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: 26 Juin 2019</b> <b>Dossier 9013</b></p>	<p><b>Commune de SEULLINE</b> <b>Lotissement « LES BESLONDES »</b></p>



# REGLEMENT

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

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

Le lotissement de 18 lots libres dénommé « LES BESLONDES » sur le territoire de la Commune de SEULLINE est réalisé par la Société MERCATOR BY HABITAT PROJECT, 67 Rue de l'Oratoire, 14000 CAEN.

Le terrain constituant l'assiette du lotissement est cadastré section ZV n°111, et présente une contenance totale de 15174 m<sup>2</sup> environ.

L'accès au lotissement se fera à l'Est, depuis la voie communale n°112e. Une voie interne à double sens de circulation permet de desservir les lots 2 à 9 et 16 à 18. Cette voie interne se termine par une place de retournement. Une voie à sens prioritaire permet ensuite de desservir les lots 10 à 15. Elle se termine par une raquette de retournement pour les véhicules de secours. Il est précisé que l'accès au lot 1 se fera directement depuis le chemin rural n°7.

### **ARTICLE 1/2 - PORTEE DU REGLEMENT**

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant 18 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 18, destinés à la réalisation de logements pavillonnaires.

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

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 R.N.U (Règlement National d'Urbanisme) 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 pourra être autorisé la création de deux habitations par lot, dans un même volume bâti.

L'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à part entière ou en complément, 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**

La réunion de deux lots pour permettre l'édification d'une seule construction est autorisée uniquement pour les lots 4, 5, 14 et 15.

### **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 National d'Urbanisme (R.N.U) applicable à la Commune, 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 R.N.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.

Il est à noter que le Permis d'Aménager intègre l'économie générale du PLUi en cours qui maintient la constructibilité de la zone.

**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 R.111-15 à R111-17 du Code de l'Urbanisme.

**Par rapport aux voies et emprises publiques existantes et aux voies internes du lotissement :**

Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan PA10b et conformément aux règles ci-après (article R.111-16 du Code de l'Urbanisme) :

#### Par rapport aux voies publiques existantes

Les bâtiments seront implantés à une distance au moins égale à 2.00 m des voies publiques existantes (voies communales n°112, n°112e et chemin rural n°7) en respectant toutefois les dispositions de l'article R111-16 du Code de l'Urbanisme.

#### Par rapport aux voies internes du lotissement

Les bâtiments seront implantés à une distance au moins égale à 2.00 m des voies internes du lotissement et en respectant toutefois les dispositions de l'article R111-16 du Code de l'Urbanisme.

*Article R.111-16 du Code de l'Urbanisme : « Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. »*

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 (article R.111-17 du Code de l'Urbanisme) :

#### Par rapport au périmètre du lotissement

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimum au moins égal à H/2 sans que celui-ci puisse être inférieur à 3.00 m.

*Article R.111-17 du Code de l'Urbanisme : « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres. »*

Il est à noter que les façades ou pignons des constructions implantées en limite séparative n'offriront pas de vues sur le terrain limitrophe, sur le pan implanté en limite (mur aveugle).

#### Par rapport aux limites séparatives créées par le lotissement :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait minimum au moins égal à H/2 sans que celui-ci puisse être inférieur à 3.00 m.

*Article R.111-17 du Code de l'Urbanisme : « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres. »*

Il est à noter que les façades ou pignons des constructions implantées en limite séparative n'offriront pas de vues sur le terrain limitrophe, sur le pan implanté en limite (mur aveugle).

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

Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan PA10b et conformément aux règles ci-après (article R.111-15 du Code de l'Urbanisme) :

*Article R.111-15 du Code l'Urbanisme : « Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. »*

#### **ARTICLE 2/5 - REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER**

En l'absence de COS, la Superficie de Plancher globale autorisée est de 4986 m<sup>2</sup>.

La superficie de planchée affectée à chacun des 18 lots est de 277 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**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie totale du lot.

### **CHAPITRE III**

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

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

Il convient de s'assurer que le projet s'intégrera correctement dans le paysage environnant. Il est toutefois précisé que les matériaux de façades ou pignons des constructions destinés à rester apparents devront notamment revêtir un enduit ton beige, beige-ocre, gris beige ou gris clair, ou bien un bardage bois de teinte naturelle.

L'association de plusieurs teintes est autorisée, notamment pour rythmer la façade ou le pignon de la construction.

Il est précisé que les maisons d'architecture contemporaine en maçonnerie, en préfabriqué, en ossature bois etc... sont également autorisées.

*Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

*Article R.111-29 du Code de l'Urbanisme : « Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. »*

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

La conception architecturale des constructions doit se faire dans un souci d'intégration dans l'environnement naturel du site. En particulier, le projet s'intégrera en harmonie avec la déclivité du terrain naturel. Les gabarits des constructions seront étudiés et présentés dans le cadre des dossiers de demande de permis de construire pour justifier d'une optimisation des hauteurs et altimétries suivant le profil du terrain naturel de la parcelle sur toute sa longueur ou largeur.

La hauteur sera limitée par application des dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies et limites séparatives. Il est toutefois précisé que la hauteur des constructions au faitage ne devra pas dépasser 8.50 m. Cette hauteur sera prise depuis le niveau rez-de-chaussée de la construction.

En cas de toiture terrasse ou à faible pente, cette hauteur sera prise à l'acrotère ou au point le plus haut de la toiture, depuis le niveau rez-de-chaussée de la construction, au point le plus bas.



*Article R.111-28 du Code de l'Urbanisme : « Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. »*

### **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.

#### 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 PRINCIPAUX**

Il est précisé que les toitures des bâtiments principaux devront obligatoirement être d'aspect ardoise, zinc, verre ou panneaux photovoltaïques. En cas de toiture terrasse, la couverture pourra être adaptée (feutre bitumeux, bac acier...).

### **ARTICLE 3/5 - SERRES, VERANDAS, ABRIS DE JARDIN**

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

### **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.

Les éoliennes individuelles sont interdites.

### **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**

L'ambiance paysagère de la voie centrale sera conférée par la plantation obligatoire par l'acquéreur, d'une haie mixte fleurie, le long des voies, à 0.75 m minimum de l'alignement, une clôture devant être posée devant.

Ce principe de plantation de la haie mixte est repris au droit des autres espaces communs.

#### **Hauteurs**

Les clôtures le long des espaces communs et à l'alignement : Hauteur maximale de 1,50 m.

Les clôtures en limite séparatives de propriété : Hauteur maximale de 1,80 m.

La hauteur des murs de soutènement n'est pas prise en compte dans la hauteur globale de la clôture.

#### **Type de clôture**

A l'alignement et le long des espaces communs seuls sont autorisés :

- Grillage treillis soudé avec dalle de soubassement doublé d'une haie mixte fleurie plantée à 0,75 m minimum.
- Mur en parpaing enduit d'un crépi doublé d'une haie mixte fleurie plantée à 0,75 m minimum.
- Mur bahut enduit d'un crépi surmonté de lisses doublé d'une haie mixte fleurie plantée à 0,75 m minimum.

En limites séparatives de propriété seuls sont autorisés :

- Grillage souple doublé d'une haie mixte fleurie.
- Grillage treillis soudé doublé d'une haie mixte fleurie.
- Grillage treillis soudé avec dalle de soubassement doublé d'une haie mixte fleurie.
- Haie mixte fleurie.
- Mur en parpaing enduit d'un crépi doublé ou non d'une haie mixte fleurie.

Les murs de soutènement, sur leur face apparente, seront enduits d'un crépi.

En limite séparative de propriété, la plantation d'une haie mixte fleurie lorsqu'elle est nécessaire sera effectué sur un côté au minimum.

Les haies prévues sur les emprises privées devront être décrites par les acquéreurs dans leur dossier de permis de construire. Le projet de clôture sera joint à la demande de permis de construire.

Les haies mixtes fleuries seront constituées d'essences régionales comme le fusain, le forsythia, la charmille, le cornouiller, l'aubépine, le noisetier, le troène, le troène doré (liste non exhaustive). Les haies de résineux sont proscrites, mais autorisées en sujet isolé.

Au droit des espaces communs et à l'alignement, l'acquéreur devra obligatoirement réaliser sa clôture dans l'année qui suit l'obtention du permis de construire purgé de tout recours.

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. Les clôtures, murs et plantations sont à charge acquéreurs.

## **ARTICLE 4/2 - CLOTURES - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Coffrets de branchement**

Les coffrets de branchement d'électricité 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 (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 qui s'appuieront sur ces éléments.

## **ARTICLE 4/3 - TERRASSEMENTS**

Le lotisseur se réserve le droit de remblayer certaines zones 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 R.111-7 du Code de l'Urbanisme : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.*

*Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. »*

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
- (liste non exhaustive).

Les Thuyas en clôture sont interdits.

## **CHAPITRE V**

### **SERVITUDES DIVERSES**

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

Cet article complète l'article R.111-25 du Code de l'Urbanisme

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

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules et piétons 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. Il est autorisé la création de deux accès (véhicules ou mixtes) maximum par lots. Des accès piétons supplémentaires sont autorisés.

La largeur des portails permettant l'accès de véhicules légers sera dimensionnée en tenant compte de la largeur des voies du lotissement afin de permettre l'accès au lot.

Il est exigé deux places de stationnement par logement en 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, 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 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 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...) qui pourraient être utiles à l'un ou l'autre fonds 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**

Pour l'ensemble des lots libres 1 à 18, 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 1.50 m sur 2.00 m de hauteur, remplie de matériaux drainants ou d'un regard en buses perforées de 1.00 m de diamètre sur une hauteur de 2.50 m 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 filtrant, il sera nécessaire de mettre en fond d'ouvrage une couche de limon de 30 cm d'épaisseur (perméabilité d'environ  $1.10^{-5}$  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**

La commune n'est pas dotée dans cette zone d'un réseau de collecte gravitaire des eaux usées.

Sur chaque lot, l'acquéreur devra mettre en place un système d'assainissement individuel à sa charge et sous son entière responsabilité.

### **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.

### **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 autre opérateur*).

### **ARTICLE 6/6 - GAZ**

Il n'est pas possible 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 d'autorisation d'urbanisme 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.

#### **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 de 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 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 un 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, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu conformément à l'article L.444-11 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 7/7 - CONSTRUCTIBILITE DES LOTS**

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