

COMMUNE DE BARBERY

« Rue de la Forge »

« Impasse des Pommiers »

LOTISSEMENT DE 12 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



MAÎTRE D'OUVRAGE	PARTENAIRES	
PARTELIOS HABITAT 2, rue Martin Luther King - 14280 SAINT-CONTEST Tél. : 02 31 06 91 00 www.partelios.fr		

DOSSIER	DATE	ÉCHELLE	PIÈCES
HE / 9303	08/10/2020		PA 10A
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			

TABLE DES MATIERES

Article 1.	Définition du lotissement.....
Article 2.	Edification et implantation des constructions, règles applicables aux lotissements
Article 3.	Aspect et volume des constructions
Article 4.	Clotures – plantations – terrassements
Article 5.	Servitudes diverses
Article 6.	Raccordement aux réseaux.....
Article 7.	Application du reglement

REGLEMENT PA 10A

ARTICLE 1. DEFINITION DU LOTISSEMENT

\\ Désignation

Le lotissement de 12 lots sur le territoire de la Commune de Barbéry, est réalisé par la Société Partelios Habitat.

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant 12 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 12, destinés à la réalisation de logements pavillonnaires individuels.

Le terrain constituant l'assiette du lotissement est cadastré section AB n°158 pour partie, et présente une contenance de 7314 m² environ.

Le lotissement s'accède principalement depuis la rue de la Forge, en limite Sud-est du projet.

Le lotissement présente une voie principale interne à double sens de circulation, munie d'une aire de retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, desservant 3 petites voies en impasse de faible longueur.

Le lotisseur réalisera le lotissement en une tranche.

\\ Portée du règlement

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant 12 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 12, destinés à la réalisation de logements pavillonnaires.

Le présent règlement s'applique aux 12 lots libres (lots n°1 à 12).

L'application des règles du PLU 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. 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.

\\ 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.

\ Regroupement des lots

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

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

\ 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.

\\ Réglementation générale

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la Commune de Barbery « (zone UB), 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.

\\ Réglementation particulière

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.

\\ Remise en cause de la constructibilité

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.

\\ Zone de constructibilité

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 UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, du règlement de la Zone UB du P.L.U.

a. Par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies et emprises communes du lotissement

Les dispositions de cet article ne s'opposent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise ;
- ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).

Les constructions ou extensions de constructions respecteront les dispositions portées sur le règlement graphique PA10b et conformément aux dispositions suivantes :

- Elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins pédestres et pistes cyclables, ou

autres emprises publiques, au moins égale à 2 m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

b. Par rapport aux limites séparatives

Une construction peut être implantée en limite séparative de propriété avec un recul égal à 2m :

- Si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte fenêtre, non compris les autres portes)
- Et si dans la bande de 3m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère, et à 7m au faitage ;
- Cette limitation de hauteur ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction de plus grande hauteur sur le fonds voisin, et ce dans la limite de son héberge.

Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Deux constructions non contiguës seront séparées d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors d'au moins 2m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables, ni au recul en bordure d'une piscine ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

\ \ Répartition de la surface de plancher

La Superficie de Plancher globale autorisée est de 2 400 m².

La superficie de planchée affectée à chacun des 12 lots est de 200 m².

\ \ Equipement d'infrastructures

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.

\ \ Emprises au sol des constructions

Non réglementée

ARTICLE 3. ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

\ Aspect général

Se référer à l'article UB 11 du PLU annexé

\ Hauteur et volume des constructions

Se référer à l'article UB 10 du PLU annexé

« Les constructions auront une hauteur maximale de 6m à l'égout ou à l'acrotère des deux niveaux droits et de 10m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc..) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. »

\ Sous-sol

Les sous-sols sont interdits

\ Couverture des bâtiments

Se référer à l'article UB 11 du PLU annexé

\ Serres et vérandas

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

\ 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

\ 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.

\\ Clôtures**a. En limite des espaces publics et espaces communs du lotissement**

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

Les clôtures situées en limite d'espaces publics et d'espaces communs du lotissement, seront préférentiellement constituées de haie vive et grillage à maille soudée. 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, sur la limite de lot

- par un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0.60m, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille.

Dans le cas d'une clôture en grillage à maille soudée 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 1.20m mètre lorsqu'elles sont constituées par un mur bahut + lisses ou grille

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.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées soit :

- par un mur réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.80m.
- par un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0.60m, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille.
- par d'un grillage à maille soudée ou grillage rigide ou de lisses normandes et seront doublées d'une haie d'essences régionales. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.80 m. Dans le cas d'une clôture en grillage à maille soudée ou grillage rigide, la plantation d'une haie d'essences locales est obligatoire.

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 œuvre 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.

\\ Dispositions diverses

a. Coffrets de branchement

Les coffrets de branchement réseaux divers, ainsi que les boîtes aux lettres, seront obligatoirement complètement encastrés dans les clôtures.

b. 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.

c. 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 ou par une clôture grillagée en retrait, à laquelle s'ajoute une bordurette sur laquelle le revêtement s'appuiera.

\\ 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°.

\\ Plantations

Cet article complète l'article UB 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'amélanchier,
- le cornouiller...
- (liste non exhaustive).

Les Thuyas en clôture sont interdits.

Les espaces libres paysagers, à dominantes végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum 30% de la superficie du terrain.

\\ Accès et stationnement des véhicules

Cet article complète l'article UB 12 du P.L.U.

a. Accès des véhicules à la parcelle et espaces de stationnement privés non clos

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules aux lots, et des espaces privés 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. 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.

b. 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 :

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

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

Néanmoins, le choix de l'implantation de l'accès véhicules et du stationnement privé, 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 privé 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,...

\ 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.

a. 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.

b. Servitudes de réseaux

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.

\ \ Généralités

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.

\ \ Evacuation des eaux pluviales

Pour l'ensemble des lots libres 1 à 12, les eaux pluviales provenant des toitures et des espaces privatifs 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 massifs d'infiltration enterrés. Les ouvrages d'infiltration privatifs type massifs d'infiltration seront constitués d'une fouille d'un diamètre de 2.00m équipé d'un regard en buses perforées de 1.00m de diamètre sur une hauteur de 2.50m entouré de matériaux drainants, entouré de géotextile anticontaminant.

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 pourront être de type tranchée drainante, constituée d'un drain de diffusion, entouré de matériaux drainants, entourés de géotextile anticontaminant et équipé de regards aux extrémités.

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

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

\ \ Evacuation des eaux usées

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*).

\ \ Eau potable

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

\ \ Electricité

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.

\ \ Téléphone - télécommunication

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*).

\ \ Gaz

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

\\ Délimitation 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.

\\ 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

\\ Lois et règlements 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.

\\ 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.

\\ Durée de validité des règles particulières applicables au présent 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.

\ \ Constructibilité 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 Hérouville Saint Clair,

Le lotisseur