

COMMUNE DE ESQUAY NOTRE DAME

« Rue des tilleuls »

LOTISSEMENTS DE 60 LOTS LIBRES ET 3 MACROLOTS

"LE DUC GUILLAUME" REGLEMENT PA 10A



15 AV DE CAMBRIDGE – BP 60269
14200 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR

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



MAITRE D'OUVRAGE	PARTENAIRES	

DOSSIER	DATE	ÉCHELLE	PIÈCES
HE / 9271	22/04/2026	1/200	PA10A-Modificatif n°3
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 matières

\\ DESIGNATIO	3
\\ PORTEE DU REGLEMEN	3
\\ DESTINATION DES LOT	4
\\ GROUPEMENT DES LOT	4
\\ ASSOCIATION SYNDICAL	4
\\ REGLEMENTATION GENERALE	5
\\ REGLEMENTATION PARTICULIERE	5
\\ REMISE EN CAUSE DE LA CONSTRUCTIBILITE.....	5
\\ ZONES DE CONSTRUCTIBILITE	5
\\ REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER.....	7
\\ EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	7
\\ EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
\\ ASPECT GENERAL	8
\\ HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS.....	9
\\ SOUS-SOL	9
\\ COUVERTURE DES BATIMENT	9
\\ SERRES ET VERANDAS	10
\\ HABITAT BIOCLIMATIQUE	10
\\ PANNEAU PUBLICITAIRE ET ENSEIGNE	10
\\ CLOTURES.....	11
\\ DISPOSITIONS DIVERSES	13
\\ TERRASSEMENTS.....	13
\\ PLANTATIONS.....	13
\\ ACCES ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES	15
\\ SERVITUDE	16
\\ GENERALITES.....	17
\\ EVACUATION DES EAUX PLUVIALES.....	17
Entretien des ouvrages	22
\\ EVACUATION DES EAUX USEE.....	22
\\ EAU POTABLE	22
\\ ELECTRICITE.....	23
\\ TELECOMMUNICATION	23
\\ GAZ.....	23
\\ DELIMITATION ET SUPERFICIE DES LOTS	24
\\ PERMIS DE CONSTRUIRE	24
\\ LOIS ET REGLEMENTS D'ORDRE PUBLIC.....	24
\\ MODIFICATIONS.....	25
\\ DUREE DE VALIDITE DES REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU PRESENT LOTISSEMENT.....	25
\\ CONSTRUCTIBILITE DES LOTS.....	26

CHAPITRE I DEFINITION DU LOTISSEMENT

\\ DESIGNATION

Le lotissement de 60 lots libres et 3 macro-lots, dénommé « Le DUC GUILLAUME » » sur le territoire de la Commune de ESQUAY NOTRE DAME est réalisé par la Société TERRANEA, 2 rue Martin Luther King 14180 SAINT CONTEST.

Le terrain constituant l'assiette du lotissement se situe sur les parcelles cadastrales section ZC n°3 pour partie, ZC n°4 pour partie, ZC n°167, ZC n°185, ZC n°179.

Après division, le périmètre global du projet présente une contenance totale de 53 562 m² environ.

L'accès au programme se fera par la rue des Tilleuls et par le chemin des sept Acres, en double sens. Une liaison douce sera créée entre le chemin des sept Acres et la Rue des tilleuls.

\\ PORTEE DU REGLEMENT

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant :

- 60 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 60 destinés à la réalisation de logements pavillonnaires
- 1 macro-lot dénommé A, destinés à la réalisation de 9 logements individuels groupés
- 1 macro-lot dénommé B, destinés à la réalisation de 9 logements individuels groupés
- 1 macro-lot dénommé C, destinés à la réalisation d'un équipement à usage d'activité. Celui-ci pourrait être transformé en deux lots libres, si aucun projet d'activité ne se développait.

Le présent règlement s'applique aux 60 lots libres et aux 3 macro-lots. Dans le cas où le macrolot C serait transformé en deux lots libres, le présent règlement s'appliquerait à chacun des deux lots libres créés.

Compte tenu de la possibilité de subdiviser les macrolots, le nombre maximum de lots autorisés est de 80.

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 PLU 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

Le lotissement, objet du présent règlement, sera composé de 60 lots libres et 3 macro-lots destinés à l'édification de constructions à usage principal d'habitation. Le macrolot C pourrait recevoir un équipement d'activité.

Toutefois, sur l'ensemble des lots, 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.

A l'exception des lots A, B et C, chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation unifamiliale.
Les lots B et C sont chacun destinés à recevoir des logements groupés sous forme d'habitations en bandes.
Le projet global prévoit 80 logements maximum.

Les macrolots A et B sont destinés à la construction de logements individuels groupés en bande ou en grappes.

\\ REGROUPEMENT DES LOTS

Le regroupement de lots est interdit.

\\ ASSOCIATION SYNDICALE

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

Toutefois, à terme, les espaces communs du lotissement ont vocation à être rétrocédés dans le domaine public intercommunal après exécution et réception contradictoire des travaux conformément à une convention entre l'aménageur et la (ou les) collectivité(s) gestionnaire(s).

Dans ce cas, l'association syndicale libre deviendrait sans objet, et ne serait pas créée.

CHAPITRE II

EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

\\ REGLEMENTATION GENERALE

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la Commune, zone 1AU, joints 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.

\\ REGLEMENTATION PARTICULIERE

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan valant règlement graphique PA10b ci-annexé (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.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter une coupe et un profil en travers du terrain avec les cotes des différents niveaux permettant de juger l'adaptation du bâtiment à ce dernier, ainsi que les plans et descriptions des clôtures et plantations.

\\ 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.

\\ ZONES DE CONSTRUCTIBILITE

Pour l'ensemble des lots, le plan valant règlement graphique - PA10b indique les règles d'implantations des constructions des bâtiments principaux.

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées sur le plan valant règlement graphique PA10b annexé (zone d'implantation de la construction principale, retraits et/ou implantations obligatoires par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, etc...) et les dispositions du présent règlement.

Zone d'implantation obligatoire :

Pour l'ensemble des lots, les constructions seront implantées en respectant les retraits obligatoires figurant sur le plan valant règlement graphique PA10b sous réserve des règles précisées sur ce plan PA10b, définies en conformité avec les règles du P.L.U. à l'échelle de l'opération globale.

Par rapport aux limites au droit des espaces communs créés par le lotissement :

Les constructions seront implantées, suivant les cas portés au plan valant graphique PA10b :

- à une distance minimale de 1.50 m par rapport à la limite du lot
- à une distance minimale de 2.00 m par rapport à la limite du lot
- à une distance minimale de 3.00 m par rapport à la limite du lot

Par rapport aux limites séparatives créées par le lotissement :

Les constructions seront implantées, suivant les cas portés au plan valant graphique PA10b :

- sur la limite séparative ou à une distance minimale de 2.00 m par rapport à la limite séparative du lot
- à une distance minimale de 2.00 m par rapport à la limite séparative du lot
- à une distance minimale de 3.00 m par rapport à la limite séparative du lot

Les constructions s'adapteront à la pente du terrain et celui-ci ne sera pas modifié par des déblais ou remblais trop importants.

D'une façon générale, toutes les terres excédentaires seront évacuées.

Les fondations des constructions implantées en limite de propriété seront nécessairement déportées, en « L », de façon à ne pas dépasser sur la propriété contiguë.

Abris de jardins

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

Son emprise au sol sera limitée à 9 m².

L'implantation d'un abri de jardins dans les bandes de retraits des constructions par rapport aux voies est interdite.

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

Non réglementé

\\ REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La superficie maximale de plancher affectée à chacun des lots varie suivant les cas :

- 250 m² pour chacun des 60 lots libres non denses
- 1 350 m² pour le lot A (maisons en bandes)
- 1 800 m² pour le lot B (maisons en bandes)
- 500 m² pour le lot C (activité ou 2 logements individuels)

La Surface de Plancher globale autorisée est de 18 650 m². Il est précisé que suite à la réponse formulée à la demande de cas par cas, le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale.

\\ 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.

\\ EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

\\ ASPECT GENERAL

Cet article complète l'article « zone A Urbaniser à court terme - 2.5 ASPECT EXTERIEUR » du règlement du PLU annexé.

De plus,

L'architecture, l'implantation, et la volumétrie devront tenir compte des constructions voisines ou qui ont déjà obtenu leur permis de construire, afin de garantir des ensembles qui cohabiteront entre eux de façon intelligente et soignée.

Les volumes des constructions seront simples.

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

Les balcons saillants sont interdits pour les logements individuels.

Les garde-corps ajourés sont réalisés en métal (acier, aluminium, etc.) peints.

Ils seront conçus en profils fins, les tubes n'étant autorisés que pour les lisses d'appuis.

Le bois peut être employé en accompagnement d'une serrurerie, en remplissage ou en lisse d'appuis.

Les remplissages peuvent aussi être en verre, sous ses différents états de surface et de masse, en métal.

Leurs couleurs seront en harmonie avec celles des menuiseries.

Abris de jardins

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

Il présentera le même aspect que la construction principale et sera construit avec les mêmes matériaux.

Son emprise au sol sera limitée à 9 m².

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

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

Nota : Il est recommandé aux acquéreurs et occupants de se munir d'un équipement destiné au compostage, de conception aisément recyclable, type bois.

Equipements fixes extérieurs

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

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

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

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

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

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

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

Il est précisé que ces règles seront reprises dans le cahier des charges du lotissement.

\\ HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article « zone A Urbaniser à court terme - 2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS » du règlement du PLU annexé.

\\ SOUS-SOL

Les sous-sols sont interdits.

L'attention des constructeurs est attirée sur la nécessité d'adapter les fondations en cas d'anomalies de la nature du sol, (fouilles archéologiques, rocher, terre meuble, argiles gonflantes,...)

\\ COUVERTURE DES BATIMENTS

Cet article complète l'article zone A Urbaniser à court terme - 2.5 ASPECT EXTERIEUR du règlement du PLU annexé.

De plus,

Les toitures à la Mansart, les toitures en pointe de diamant et les pentes de toiture excédant 50° ne seront pas admises.

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

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

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

Comme les paraboles, ils pourront le cas échéant être posés sur des toitures terrasses sous réserve d'être dissimulés par des acrotères suffisamment hauts les rendant invisibles de tout point du domaine public et des terrains voisins.

\\ SERRES ET VERANDAS

Se référer à l'article zone « A Urbaniser à court terme - 2.5 ASPECT EXTERIEUR » du règlement du PLU annexé.

\\ HABITAT BIOCLIMATIQUE

Se référer à l'article « zone A Urbaniser à court terme - 2.5 ASPECT EXTERIEUR » du règlement du PLU annexé.

\\ PANNEAU PUBLICITAIRE ET ENSEIGNE

L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles et sur les bâtiments à l'exception de ceux prévus par le lotisseur jusqu'à la fin de la commercialisation des lots.

En compléments, en particulier sur le macrolot C destiné à recevoir un équipement d'activité, les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades. Elles ne sont pas lumineuses.

Les enseignes drapeau sont interdites le long de la Route Départementale 89 et devront, le cas échéant, être obligatoirement posées en façade de la voie interne au lotissement.

Pour les bâtiments présentant une activité unique, seules sont autorisées 2 enseignes maximum représentant logo, sigle ou raison sociale de l'établissement.

Pour les bâtiments présentant plusieurs activités, une seule enseigne (logo, sigle ou raison sociale) sera autorisée par activité.

Les totems sont autorisés sous réserve d'être limités à un par parcelle et de ne présenter que les logos, sigles ou raisons sociales liés à l'activité.

CHAPITRE IV CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS

\\ CLOTURES

Cet article complète l'article « zone A Urbaniser à court terme - 2.5 ASPECT EXTERIEUR » du règlement du PLU annexé.

Clôtures en limite des espaces communs

La réalisation des clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures seront réalisées puis entretenues par les acquéreurs. Elles devront être clairement décrites dans le dossier de demande de PC.

Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.50 mètres.

Elles sont constituées :

Soit d'un mur plein maçonné en pierre de Caen ou de teinte similaire, d'une hauteur inférieure ou égale à 1.50 mètres

Soit d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 80 cm surmonté ou non d'une grille, doublé ou non d'une haie à l'intérieur de l'unité foncière

Soit d'une clôture grillagée en panneau rigide hauteur 1.50m maximum couleur gris (clair ou foncé) ou brun (de beige à marron foncé) doublée d'une haie d'essences locales

Elles seront **obligatoirement** doublées par des haies vives d'essences locales.

~~Point particulier : afin de conférer une uniformité et une cohérence spécifiquement sur la voie principale, les clôtures au droit de la voie principale seront obligatoirement doublées d'une haie vive devant la clôture. Cette haie sera plantée à 50cm de la limite du lot à l'alignement. Du point de vue de la voie, la clôture sera dissimulée par la haie. La clôture sera positionnée en retrait de 1.00m par rapport à la limite de lot~~

Ces haies, à la charge des acquéreurs, seront constituées d'essences régionales comme :

- Troène vulgaire



- Viorne tin



- Charme commun



- Fusain d'Europe



- Cornouiller sanguin



- Prunellier



- Deutzia



- Mahonia



Au droit de cheminements et/ou espaces communs revêtus, avec ou sans clôture, l'acquéreur devra la pose d'une bordure en béton en limite de lot, dont l'arase supérieure ne devra pas dépasser le niveau altimétrique fini du revêtement de l'espace commun adjacent. Ainsi le revêtement y sera appuyé, et le passage de la petite faune demeurera possible.

Les portails d'accès pour automobiles et les portillons d'accès piétons devront être obligatoirement édifiés en retrait par rapport à l'alignement des voies. Ils seront de forme rectangulaire simple, de ton foncé.

Pour les lots libres, les espaces ainsi réservés, d'une surface minimum de 5.00m x 5.00m, seront destinés à accueillir le stationnement de deux véhicules automobiles et permettre les accès piétons.

Ces aires de stationnement privatives non closes, seront réalisées par les acquéreurs aux emplacements prévus conformément au plan valant règlement graphique PA 10b.

Leur position pourra varier légèrement en fonction du projet de construction, après prise en compte des positions de coffrets, de candélabres, d'arbres, etc...

Clôtures en limites séparatives entre propriétés privées

Elles seront constituées :

- D'un mur plein maçonné en pierre de Caen ou de teinte similaire, d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres
- D'une clôture grillagée hauteur 1.80m maximum couleur gris (clair ou foncé) ou brun (de beige à marron foncé) doublée d'une haie d'essences locales.

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.

\\ 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 ou intégrés dans l'épaisseurs des haies plantées au droit des voies.

En l'absence de clôtures, les coffrets de branchements seront obligatoirement intégrés dans des murets techniques maçonnés ou en bois.

Boîte aux Lettres

Les boîtes aux lettres sont à la charge de l'acquéreur. Elles pourront être posées sur potelet ou intégré dans la clôture.

Permis de construire

Les clôtures le long des voies et des passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, 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.

\\ 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 supérieure à 30°.

Il sera en particulier possible de garder sur places les terres de qualité issues des fouilles sous réserve qu'elles soient réglées et recouvertes de 40 cm de terre végétale, l'ensemble ne dépassant pas le niveau de la voie publique adjacente.

\\ PLANTATIONS

Cet article complète l'article « zone A Urbaniser à court terme - 2.7 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS » du règlement du PLU annexé.

Les dossiers de permis de construire doivent comporter le projet complet des plantations prévues avec indication de la nature des essences, avec un minimum de 1 arbre pour 400 m².

Les espaces libres (espace vert et/ou jardin) doivent représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations doivent être d'essence locale ; sont exclues les haies de conifères et les espèces à caractère invasif.

Parmi les essences locales, en plus des essences bocagères, peuvent être plantées certaines essences ornementales dans les haies : Laurier tin (floraison hivernale), Cassis fleur, Photinia, Weigelia, Forsythia....

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

Les Thuyas en clôture sont interdits.

\\ ACCES ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cet article complète l'article « zone A Urbaniser à court terme - 2.6 OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT » du règlement du PLU annexé.

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 sont prévus au plan PA10b, et en tenant compte des branchements particuliers du lot, des arbres, plantations, et candélabres en espace commun.

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en zone privative non close pour les lots 1 à 60 et pour les deux lots libres éventuellement créés ultérieurement sur le macro-lot C.

Ces espaces seront aménagés par les futurs propriétaires des lots libres sur leurs propres parcelles, à leurs frais.

L'acquéreur devra réaliser la liaison entre l'enrobé de sa zone de stationnement non close et sa construction :

- soit en enrobé ou béton de même couleur et dosage que celui réalisé pour le stationnement non clos
- soit par tout autre matériau solide, coulé ou collé, à présenter dans le dossier de demande de PC.

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

Le nombre de stationnements sur les macro-lots A, B et C devra être adapté à leur destination. (logements sociaux, activité...)

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, sur chaque lot libre, l'acquéreur devra réaliser deux places de stationnement non closes.

Le nombre de stationnements sur les macro-lots A, B et C devra être adapté à leur destination. (logements sociaux, activité...)

\\ 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.

Servitude liée à l'environnement du lotissement :

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles, professionnelles ou commerciales, situées, ou pouvant être créées à proximité.

Plantations

Sur l'ensemble de l'opération, les futurs propriétaires ou occupants devront assurer l'entretien régulier et maintenir les haies aux hauteurs maximales de 1.50m en limite avec l'espace commun, et 2.00m en limite séparative.

Sur l'ensemble de l'opération, les futurs propriétaires ou occupants devront supporter les sujétions pouvant provenir de la présence ou du développement des arbres et plantations existants ou mis en place par la commune. (ombres portées,...)

\\ 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.

\\ EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

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

➤ Principes de dimensionnement

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

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

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

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

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

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

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

➤ Description générale des ouvrages

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

Tranchée drainante :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Citerne enterrée :

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

➤ Schémas de principe des ouvrages

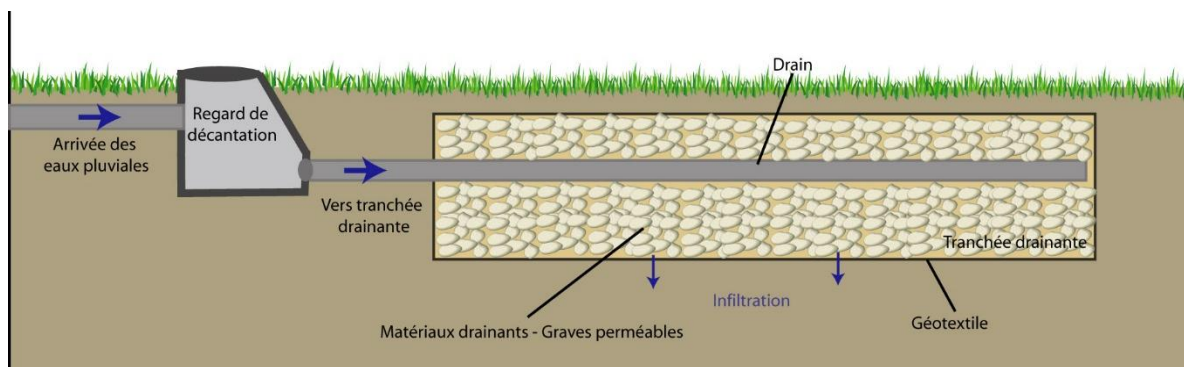


Schéma de principe d'une tranchée drainante

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

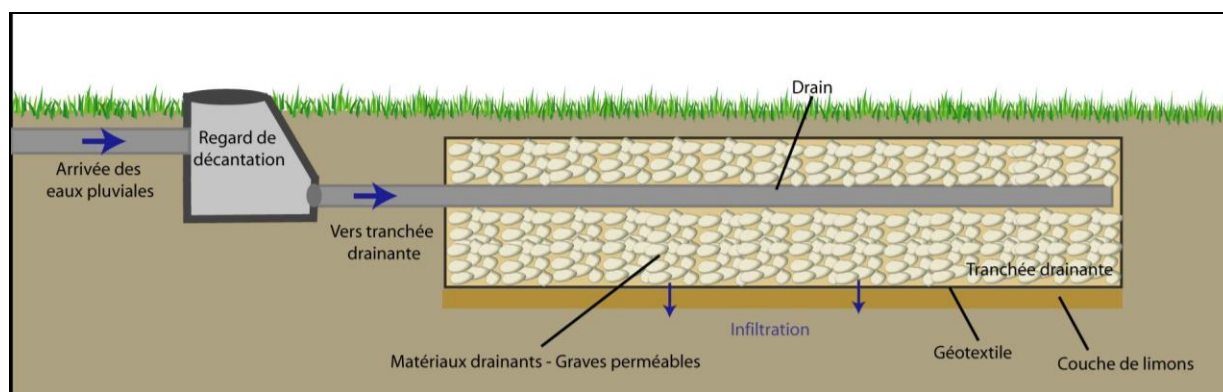


Schéma de principe d'une tranchée drainante

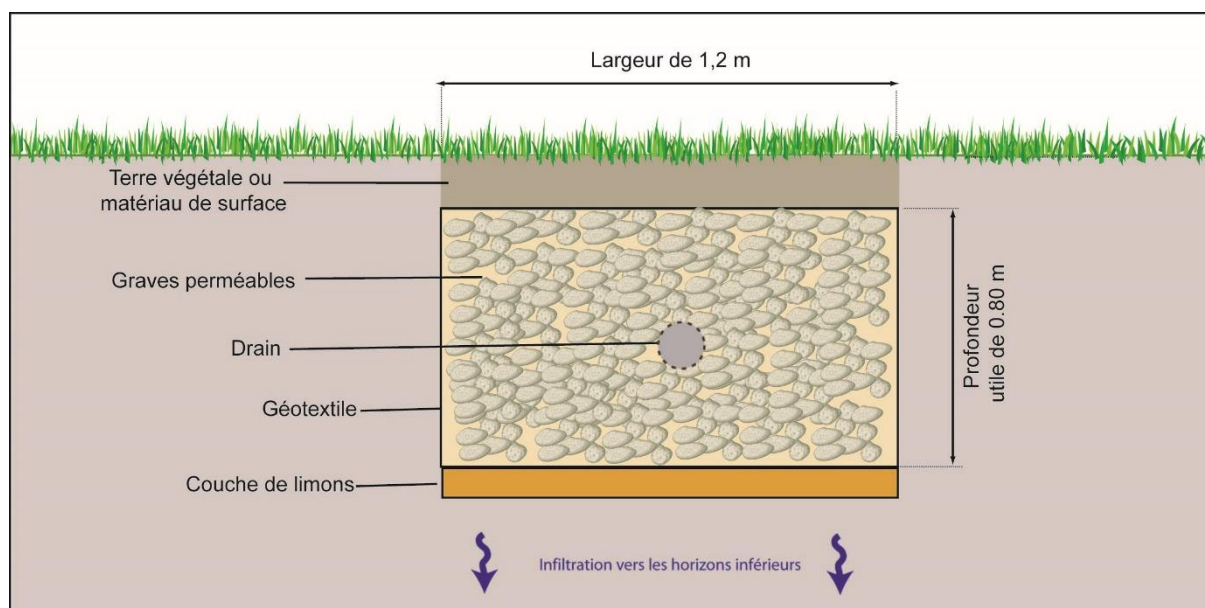


Schéma de principe d'une tranchée drainante

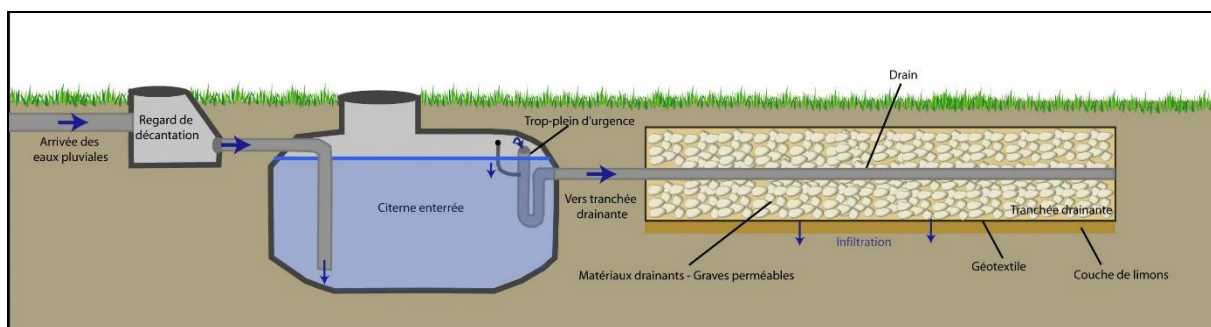


Schéma de principe d'une citerne enterrée avec trop-plein

Entretien des ouvrages

Chaque propriétaire réalisera l'entretien nécessaire du ou des ouvrages individuels de gestion des eaux pluviales (gérant les eaux de toitures et autres surfaces imperméabilisées) afin d'en assurer un fonctionnement efficace. Il sera nécessaire de dégager les flottants et encombrants divers retenus pour assurer le passage de l'eau (au niveau des gouttières, grilles, regards, canalisations,...).

Chaque propriétaire vérifiera régulièrement le fonctionnement de son dispositif de gestion des eaux pluviales et notamment des dispositifs de trop-plein. En cas de dysfonctionnement avéré, il procédera à la réhabilitation du ou des ouvrages.

L'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des terrains est à proscrire.

Les ouvrages de rétention et d'infiltration seront dimensionnés et réalisés sous l'entière responsabilité des acquéreurs.

\\ 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 au droit du lot en espace commun.

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 citerneau en limite de propriété. Ce citerneau pourra recevoir le compteur à demander par l'acquéreur au concessionnaire.

\\ ELECTRICITE

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

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

\\ TELECOMMUNICATION

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau télécommunications 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 Orange (*ou tout autres opérateurs*).

\\ GAZ

Sous réserve de la volonté du concessionnaire, l'opération pourrait être alimentée en gaz, le lotisseur mettra à la disposition du concessionnaire une sur largeur de tranchée au droit des autres réseaux de desserte. La réalisation du réseau de desserte en gaz sera mise en œuvre sous l'entière volonté et responsabilité du concessionnaire.

Les acquéreurs intéressés devront formuler auprès du concessionnaire, une demande d'abonnement et de branchement à leurs frais.

CHAPITRE VII APPLICATION DU REGLEMENT

\\ 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.

\\ 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.

\\ 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.

\\ 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.

\\ 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.

\\ 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