DEPARTEMENT DE LA MANCHE

COMMUNE DE SAINT AMAND

« LE PARC D'AUBIGNY »

LOTISSEMENT DE 17 LOTS

PA10a : REGLEMENT

Vu pour être annexé
à mon arrêté du

Maître d'OEUVRE	Maître d'OUVRAGE
Urbaniste-V.R.D-Paysage. **Cabinet GUIMARD PIERROT** **GEOMETRES EXPERTS** Citis - Immeuble « Les Managers » 15 avenue de Cambridge – BP 60269 **14209 HEROUVILLE SAINT CLAIR CEDEX** ☎ 02.31.06.66.65 🖷 02.31.06.66.64	**Commune de SAINT AMAND** 19 rue de la Mairie **50160 SAINT AMAND** ☎ 02.33.56.91.25 🖷
19 Mars 2014 – Dossier 7994	**Commune de SAINT AMAND** **Lotissement de 17 lots** **« LE PARC D'AUBIGNY »**

REGLEMENT

CHAPITRE I
DEFINITION DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1/1 - DESIGNATION

Le lotissement de 17 lots libres, dénommé « le Parc d'Aubigny » sur le territoire de la Commune de Saint Amand est réalisé par la Commune de Saint Amand, 19 rue de la Mairie, 50160 SAINT AMAND.

Le terrain constituant l'assiette du lotissement est cadastré section AE n°70 pour partie, et présente une contenance totale de 14910 m² environ.

Le lotissement présente une voie interne centrale à double sens de circulation avec entrée au Sud depuis la voie communale, et s'achevant provisoirement au Nord par une placette de retournement, dans l'attente du prolongement de la voie lors de l'urbanisation du terrain situé au Nord.

La commune réalisera le lotissement en une tranche.

ARTICLE 1/2 - PORTEE DU REGLEMENT

L'opération projetée a pour objet la création d'un lotissement à usage d'habitation comportant 17 lots libres à la construction, numérotés de 1 à 17, destinés à la réalisation de logements pavillonnaires.

Le présent règlement s'applique aux 17 lots libres (lots n°1 à 17).
Les dimensions, formes, superficies approximatives des lots sont définies sur le plan de composition et de servitudes ci-annexé, étant précisé que les permis de construire respectant les dispositions du P.L.U. applicables au jour du permis d'aménager ne pourraient être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement des règles intervenues postérieurement pendant un délai de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

N.B. : la position des limites et la superficie des lots ne seront définitives qu'après bornage sur le site par le géomètre expert.

ARTICLE 1/3 - DESTINATION DES LOTS

Les lots sont réservés à l'usage principal d'habitation. Il sera autorisé une habitation par lot. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou assimilée sera autorisé à condition qu'il ne nuise pas à la tranquillité du lotissement *(il devra notamment être prévu sur les lots concernés, le stationnement nécessaire à l'activité)*, et sous réserve que l'architecture de la construction lui confère un caractère d'habitation. Il s'agit là de professions libérales ou assimilées sans qu'aucun stockage extérieur lié à ces activités ne soit autorisé.

ARTICLE 1/4 - REGROUPEMENT DES LOTS

La réunion de deux lots pour permettre l'édification d'une seule construction, n'est pas autorisée.

ARTICLE 1/5 - ASSOCIATION SYNDICALE

Sans objet, la Commune assurant la gestion des espaces communs du lotissement, y compris après leur transfert dans le domaine public communal.

CHAPITRE II
EDIFICATION ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
REGLES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS

ARTICLE 2/1 REGLEMENTATION GENERALE

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicables à la Commune, joint en annexe, et devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire et à celles des règlements propres à l'édification des constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 2/2 REGLEMENTATION PARTICULIERE

Ces règles générales sont complétées ou précisées par les indications portées au plan valant « règlement graphique ci-annexé (PA10b) *(marge de reculement, accès automobile interdit et/ou préférentiel, etc.)* et les dispositions du présent règlement quand elles sont différentes de celles du P.L.U.
S'il y avait divergence entre les règles générales et celles énoncées au paragraphe ci-dessus, il conviendrait d'appliquer les règles les plus contraignantes.

ARTICLE 2/3 - REMISE EN CAUSE DE LA CONSTRUCTIBILITE

La constructibilité des terrains de ce lotissement ne pourra pas être remise en cause pendant une durée de 5 ANS à dater de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT, article L 442-14 du Code de l'Urbanisme) si le projet respecte les règles d'urbanisme opposables à la date du permis d'aménager.

ARTICLE 2/4 - ZONES DE CONSTRUCTIBILITE

Pour l'ensemble des lots, le plan « règlement graphique PA10b indique les zones de construction des bâtiments principaux conformément aux articles 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés, 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière, du règlement de la Zone 1AU du P.L.U.

Par rapport aux voies et emprises publiques existantes et à la voie interne du lotissement :
Les bâtiments seront implantés dans la zone de constructibilité prévue au plan PA10b et conformément aux règles ci-après :
Les constructions seront implantées à une distance égale à 5.00m de l'alignement Ouest de la voie interne constituant la limite de propriété des lots 1 à 10.
Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 5.00m de l'alignement Est de la voie interne, constituant la limite de propriété des lots 11 à 17.
Les constructions seront implantées à une distance de 3 mètres au minimum de la limite Ouest du lotissement (côté route Départementale n° 59) constituant la limite de propriété des lots 1 à 10.
Les acquéreurs devront aménager une 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 :

<u>Par rapport à la limite Est du lotissement correspondant à la limite de zonage du PLU Zone 1AU /zone N:</u>

Les constructions pourront s'implanter à une distance au moins égale à 3 m de la limite Est du lotissement.

<u>Par rapport aux limites séparatives créées par le lotissement :</u>

Les constructions devront être obligatoirement implantées sur la limite Nord du lot, et respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite Sud.

Les abris de jardin dont l'emprise au sol est inférieure à 12m² et la hauteur totale est inférieure à 2,20m pourront cependant être implantés dans la zone de retrait par rapport aux limites séparatives de propriétés.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété:
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m ; Cette distance peut être réduite à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

ARTICLE 2/5 - REPARTITION DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER

Pour chacun des lots, la Superficie de Plancher maximale autorisée est de 250 m².

ARTICLE 2/6 - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Les règles d'implantation, telles que maximum d'emprises, les règles de prospect par rapport aux limites séparatives et aux alignements ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2/7 - EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS (conforme au PLU)

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

CHAPITRE III
ASPECT ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3/1 - ASPECT GENERAL (ARTICLE 1AU 11 DU PLU)

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

ARTICLE 3/2 - HAUTEUR ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 2 non compris les combles aménageables ou non, ou un étage en attique et le ou les sous-sols.
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

ARTICLE 3/3 - SOUS-SOL

Les sous-sols sont interdits.

ARTICLE 3/4 - COUVERTURE DES BATIMENTS

Se référer à l'article 1AU 11 du PLU annexé, complété par les dispositions suivantes :
Les toitures devront avoir une couleur ardoise gris bleuté.
Les toitures de couleurs rouge, bordeaux, oranges ou autres déclinaisons sont interdites.
Les toitures végétalisées sont autorisées.

ARTICLE 3/5 - SERRES ET VERANDAS

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

ARTICLE 3/6 - HABITAT BIOCLIMATIQUE

Les règles ci-dessus pourront être adaptées en cas d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire. Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux 'bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale,…" sont aussi autorisées ; elles pourront déroger aux règles de toiture dès lors qu'elles justifient d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier

ARTICLE 3/7 - PANNEAU PUBLICITAIRE ET ENSEIGNE

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

CHAPITRE IV
CLOTURES - PLANTATIONS – TERRASSEMENTS

ARTICLE 4/1 - CLOTURES ET MURS A L'ALIGNEMENT DES VOIES ET AUTRES PARTIES COMMUNES

En alignement de la rue de la voie interne :
Le lotisseur prendra en charge la plantation en domaine privé d'une haie vive fleurie sur chacun des lots afin de souligner de façon homogène la limite du futur domaine public.
Les acquéreurs pourront poser une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m, constituée d'un treillis soudé rigide vert ou d'un grillage plastifié vert double torsion posé sur piquets en fer vert ou poteaux bois. La clôture sera posée à l'intérieur de la parcelle sur le domaine privé derrière la haie, de sorte que seule la haie soit visible depuis le domaine public.
Cette clôture n'est pas obligatoire.
L'entretien des haies plantées par la Commune sur les lots restera à la charge des acquéreurs.

En limite Ouest du lotissement :
La commune plantera une haie bocagère en domaine public au droit de la limite Ouest des lots 1 à 10 et au droit de la limite Nord des lots 10 et 11.
La plantation d'une haie en fond de parcelle pour les lots 1 à 10, et en limite Nord pour les lots 10 et 11, n'est de ce fait pas obligatoire.
Les acquéreurs pourront poser une clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m, doublée d'une haie constituée d'un treillis soudé rigide vert ou d'un grillage plastifié vert double torsion posé sur piquets en fer vert ou poteaux bois.
Si une haie est plantée, elle sera de type haie vive fleurie d'essences régionales (de type forsythia, charmille, …cf article 4/5).

En limite Est du lotissement :
La limite Est du lotissement ne correspond pas à la limite de propriété, mais à la limite des zones 1AU et N du PLU.
La commune cède en complément à chaque acquéreur des lots 11 à 17, une petite bande de terrain située en zone N.
La commune plantera une haie en domaine public au droit de la limite Est des lots 11 à 17.
Bien que non comprise dans le périmètre du lotissement, les acquéreurs des lots 11 à 17 auront l'obligation de poser une clôture de type treillis soudé rigide vert ou d'un grillage plastifié vert double torsion posé sur piquets en fer vert ou poteaux bois, d'une hauteur maximale de 1,20 m. .

Si une haie est plantée, elle sera de type haie vive fleurie d'essences régionales (de type forsythia, charmille, …cf article 4/5).
Les portillons permettant un accès direct sur la zone N sont interdits.

Pour les clôtures à l'alignement, le niveau du sol naturel d'un terrain est celui du niveau de la voie permettant l'accès à ce terrain.

ARTICLE 4/2 - CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Sur les limites séparatives créées par le lotissement, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage plastifié vert double torsion posé sur piquets en fer vert ou sur poteaux bois.
Si une haie est plantée, elle sera constituée par une haie vive fleurie d'essences régionales (de type forsythia, charmille, cf article 4/5).
La hauteur totale de la clôture sera limitée à 1,20 m.
Le propriétaire d'un lot contigu à un lot sur lequel la construction a été implantée en limite séparative, ne sera pas tenu de planter une haie au droit de la construction.

En cas d'implantation des constructions en limites séparatives, les clôtures destinées à relier la construction à la clôture d'alignement ou au portail en retrait pourront être identiques à la clôture à l'alignement de la voie et doublées d'une haie vive d'essences régionales (cf article 4/5) ou pourront être réalisées par un élément maçonné présentant le même traitement que la façade de la construction.

Les Thuyas en clôture sont interdits.

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.

ARTICLE 4/3 - CLOTURES - DISPOSITIONS DIVERSES

Coffrets de branchement

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

Permis de construire

Les clôtures à l'alignement des voies et des passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, les emplacements des coffrets EDF-GDF, 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 sont à la charge des acquéreurs.

Les clôtures à l'alignement des chemins piétonniers et trottoirs, les seuils des portails et portillons, seront réalisés en même temps que les constructions. Ils seront nécessaires à la réalisation des travaux de finition de la voirie et des trottoirs *(travaux de deuxième phase)* qui s'appuieront sur ces éléments.

ARTICLE 4/4 - PLANTATIONS

Cet article complète l'article 1AU 13 du P.L.U.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

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

- le fusain
- la charmille
- l'aubépine
- le noisetier
- le troëne
- le troëne doré
- le forsythia

(liste non exhaustive).

Les Thuyas en clôture sont interdits.

Les espaces verts plantés auront une superficie au moins égale à 30% de la surface de la parcelle.

CHAPITRE V
SERVITUDES DIVERSES

ARTICLE 5/1 - ACCES ET STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

Les propriétaires ne pourront ouvrir des accès véhicules 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.
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 2 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, et l'implantation des réseaux émergents (candélabres, coffrets, etc…).
Les seuils des accès véhicules et piétons devront tenir compte des cotes définitives des chaussées et trottoirs.

5.1.2 Stationnement des véhicules

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée à l'article 1/3, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.
Dans le cas d'un usage d'habitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, chaque acquéreur devra prévoir l'aménagement d'une zone privative non close pour deux places de stationnement.

Pour cela, les acquéreurs devront :
- Implanter l'entrée du garage ou le portail permettant l'accès des véhicules au garage en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sur une largeur de 5 mètres.

L'espace minimum nécessaire au stationnement de deux véhicules est de 5m x 5m.
Néanmoins, le choix de l'implantation de l'accès véhicules et du stationnement privatif, ne devra pas porter atteinte aux zones de stationnement publics et d'espaces verts communs.
L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos, y compris la récupération des eaux pluviales, est à la charge des acquéreurs.
La finition devra être soignée en revêtement non meuble. Le revêtement pourra être de type tapis d'enrobés, pavage,…

ARTICLE 5/2 - SERVITUDES

Les acquéreurs et propriétaires souffriront les servitudes apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les immeubles vendus à leurs risques et périls. A cet égard, le lotisseur déclare qu'il n'a pas connaissance d'autres servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des dispositions du règlement et du cahier des charges du lotissement.

Servitude de passage public

L'ensemble des espaces libres (voies, passages piétons, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public, tant au profit des autres usagers de l'opération que des personnes extérieures à celle-ci.

Servitudes de réseau

Chaque lot devra supporter le passage éventuel de canalisations et réseaux (eau, électricité, téléphone, égout, gaz...) qui pourraient être utiles à l'un ou l'autre fond à condition que ceux-ci soient situés en dehors du périmètre d'implantation des constructions définies dans les plans approuvés par l'arrêté de permis d'aménager.

CHAPITRE VI
RACCORDEMENT AUX RESEAUX

ARTICLE 6/1 - GENERALITES

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux différents réseaux mis à leur disposition au droit des parcelles.
Les différentes taxes de raccordement demandées par les concessionnaires seront aux frais des acquéreurs.
Les branchements d'électricité et de téléphone seront obligatoirement réalisés par les acquéreurs dans le cadre de leur construction.

ARTICLE 6/2 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Pour l'ensemble des lots libres 1 à 17, 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 puisards d'infiltration enterrés. Les ouvrages d'infiltration privatifs type puisards seront constitués d'une fouille d'un diamètre de 1.50m sur 2.00m de hauteur, remplie de matériaux drainants ou d'un regard en buses perforées de 1.00m de diamètre sur une hauteur de 2.50m rempli en matériaux drainants s'ils se trouvent en point bas d'une rampe d'accès à un sous-sol.
Si la profondeur de l'ouvrage nécessite de creuser dans l'horizon calcaire, il sera nécessaire de mettre en fond d'ouvrage une couche de limon de 30 cm d'épaisseur (perméabilité d'environ 1.10-7 m/s). Cette couche de limon permet de ralentir l'infiltration dans le sol afin d'assurer un transfert lent dans la nappe et de garantir une qualité de l'eau satisfaisante. On peut estimer la perméabilité de ce type d'ouvrage inférieure à 1.10-6 m/s.
Les ouvrages d'infiltration type tranchées drainantes auront les caractéristiques suivantes :

Surface de toiture et imperméabilisée	Tranchée drainante type	Durée de l'épisode
1 m²	0.2 ml de tranchée drainante	15 min

ARTICLE 6/3 - EVACUATION DES EAUX USEES

Les constructeurs seront tenus de diriger leurs effluents *(eaux vannes, eaux ménagères)* au collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses fixes ou fosses septiques est formellement interdit.
Le raccordement se fera au niveau de la sortie amont de la boîte à passage direct, implantée au droit de la parcelle sur domaine public.
Aucune perforation supplémentaire du regard ne sera admise.
Il est précisé que chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie E.U. est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le trottoir.
Dans tous les cas, l'acquéreur devra respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, notamment s'assurer que la sortie Eaux Usées de l'habitation se situe bien à un niveau supérieur de la ligne de charge du collecteur *(niveau des tampons de regard sur chaussée).*

ARTICLE 6/4 - EAU POTABLE

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

ARTICLE 6/5 - ELECTRICITE

Sur l'ensemble des lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret CIBE ou similaire agréé permettant le téléreport raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété. Ce coffret recevra la lecture du comptage E.D.F.
Le raccordement entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 6/7 - TELEPHONE

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser les fourreaux prévus sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté à leurs frais par les services de France Télécom *(ou tout autres opérateurs).*

ARTICLE 6/6 - GAZ

Le lotissement doit être desservi en gaz. Les acquéreurs intéressés devront formuler auprès du concessionnaire, une demande d'abonnement et de branchement à leurs frais.

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 de l'article L.111-5-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7/2 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire préalable. Le projet devra comporter tout élément utile permettant de juger de l'adaptation du bâtiment au terrain.
Le projet devra notamment présenter une coupe et un profil en travers du terrain avec les cotes des différents niveaux.
Il ne sera accordé qu'un permis de construire par logement (ou logements jumelés) et par parcelle.

ARTICLE 7/3 - LOIS ET REGLEMENTS D'ORDRE PUBLIC

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions des plans d'urbanisme et à la réglementation du permis de construire.
Le présent règlement est opposable à toute personne détenant ou occupant tout ou partie, à juste titre ou non, un lot du lotissement.

ARTICLE 7/5 - MODIFICATIONS

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté municipal d'autorisation ou tout autre document du dossier de permis d'aménager pourra être effectuée après l'obtention préalable d'une autorisation municipale, soit par le lotisseur avant toute vente des lots, soit par un ou plusieurs propriétaires dans les conditions prévues à l'article L. 442-10 du code l'urbanisme. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement des travaux, la modification ne pourra être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

ARTICLE 7/6 - DUREE DE VALIDITE DES REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU PRESENT LOTISSEMENT

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculées comme il est dit à l'article L.442-10 du Code de l'Urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager le lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu conformément à l'article 444-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7/7 - CONSTRUCTIBILITE DES LOTS

Toutes les autres dispositions concernant le suivi, la gestion et la tenue du lotissement font l'objet d'un cahier des charges devant être remis à l'acquéreur au moment de la signature de l'acte de vente.

Conformément à l'article L 442-14 du code de l'Urbanisme, la constructibilité des lots issus du lotissement, telle que définie par le présent dossier, ne pourra être remise en cause pendant une durée de 5 ans après l'achèvement des travaux et prescriptions imposées par le permis d'aménager.

Fait à HEROUVILLE SAINT CLAIR,

Le Lotisseur