

PERMIS D'AMÉNAGER

(Lotissements)

Guide pour vous aider à établir votre dossier

bordereau

formulaire

bordereau

pièces jointes

formulaire

pièces jointes

formulaire



Préalables

► Pour constituer votre dossier de permis d'aménager, une **notice explicative** est disponible auprès de votre mairie, et accessible sur le site internet : <http://www.haut-rhin.gov.fr> dans les rubriques : Politiques publiques > Aménagement du territoire construction habitat > Application du droit des sols (ADS) > Formulaire guides et notice explicative.

Cette notice vous indique en particulier :

- les **pièces à joindre** à votre demande et comment les établir. - les **modalités pratiques** concernant la constitution du dossier et son instruction.

► Les **formulaire**s sont également disponibles auprès de votre mairie et accessibles sur le site internet : <http://service-public.fr> dans les rubriques : Particuliers > Logement > Urbanisme > Services en ligne et formulaires > Liste complète. La notice vous sera utile pour les compléter. N'oubliez pas de renseigner la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions dans le cas de l'aménagement de places de stationnement ou de la création de surface de plancher.

Votre projet devra, en tout état de cause, respecter les règlements en vigueur (Règlement National d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme, et le cas échéant, Plan de Prévention des Risques).

Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable
Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme
cerfa N° 51100-02

Sommaire	
1. Informations générales	3
1.1 Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?	3
1.2. Informations utiles	3
1.3. Modalités pratiques	4
1.4. Informations complémentaires	5
2. À quelle formalité (au titre du code de l'urbanisme) sont soumis vos travaux et aménagements ?	5
2.1. Les constructions nouvelles	5
1) cas général	5
2) les habitations légères de loisirs	5
3) les dolmenets	5
4) les pylônes, poteaux, startets, gros outillages et ouvrages du même type, autres que dolmenets	5
5) les piscines	5
6) les clôtures et serres	5
7) les murs	5
8) les clôtures	5
9) le mobilier urbain	5
10) les cloisons et monuments funéraires	5
11) les ouvrages d'infrastructures (voies, ponts, infrastructures portuaires et aéroportuaires)	5
12) les ouvrages de récolement le secret pour des motifs de sécurité	5
13) les constructions qui nécessitent le secret pour des motifs de sécurité	5
14) les constructions et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique	5
15) les ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique	5
2.2. Autres travaux et changements de destination sur construction existante	5



Ce guide propose un **zoom sur les pièces obligatoires** à joindre à votre dossier d'aménager quel que soit votre projet, avec pour chacune d'elle, les **informations obligatoires** et des **exemples** :

Pièces à joindre pour tous les dossiers :

- **PA1 - Plan de situation du terrain**
- **PA2 - Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu**
- **PA3 - Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords**
- **PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions**

Pièces complémentaires à joindre pour les projets de lotissements :

- **PA5 - Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel**
- **PA6 - Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche**
- **PA7 - Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain**
- **PA8 - Programme et plans des travaux d'équipement**
- **PA9 - Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments**
- **PA10 - Projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur (facultatif)**
- **PA11 - Attestation de la garantie d'achèvement des travaux (si vous demandez l'autorisation de vendre des lots par anticipation, avant la réalisation des travaux de viabilisation, et/ou de différer l'exécution des travaux de finition)**
- **PA12 - Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots.**

Cette liste devra être complétée au besoin selon la localisation de votre projet, ou si votre projet comporte des constructions.

Important : Pour une consultation plus rapide des services, il est vivement conseillé de déposer votre dossier en mairie en **6 exemplaires** minimum.

Le bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis d'aménager vous renseigne sur la codification des documents (PA 1, PA 2...).

N'oubliez pas de reporter cette codification sur chaque pièce fournie.

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis d'aménager

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande et reporter le numéro correspondant sur la pièce jointe

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande de permis de construire, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et demander conseil à la mairie ou à la direction départementale de l'équipement

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.

Vous devez fournir, selon les cas (se renseigner à la mairie) 4 ou 5 dossiers (Art. R423-2 b) du code de l'urbanisme] Vous devez fournir en outre 5 exemplaires supplémentaires des pièces 1, 4, 17, 19, destinés à la consultation des services techniques compétents

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :		Nombre d'exemplaires à fournir
<input type="checkbox"/>	PA1. Un plan de la situation du terrain [Art. R. 441-2 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
<input type="checkbox"/>	PA2. Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/>	PA3. Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords [Art. R. 441-4 1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
<input type="checkbox"/>	PA4. Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R. 441-4 2° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires

2) Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

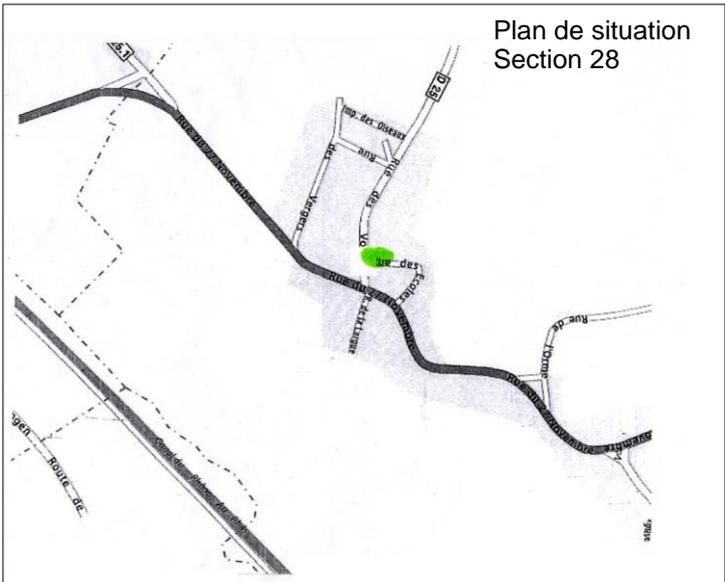
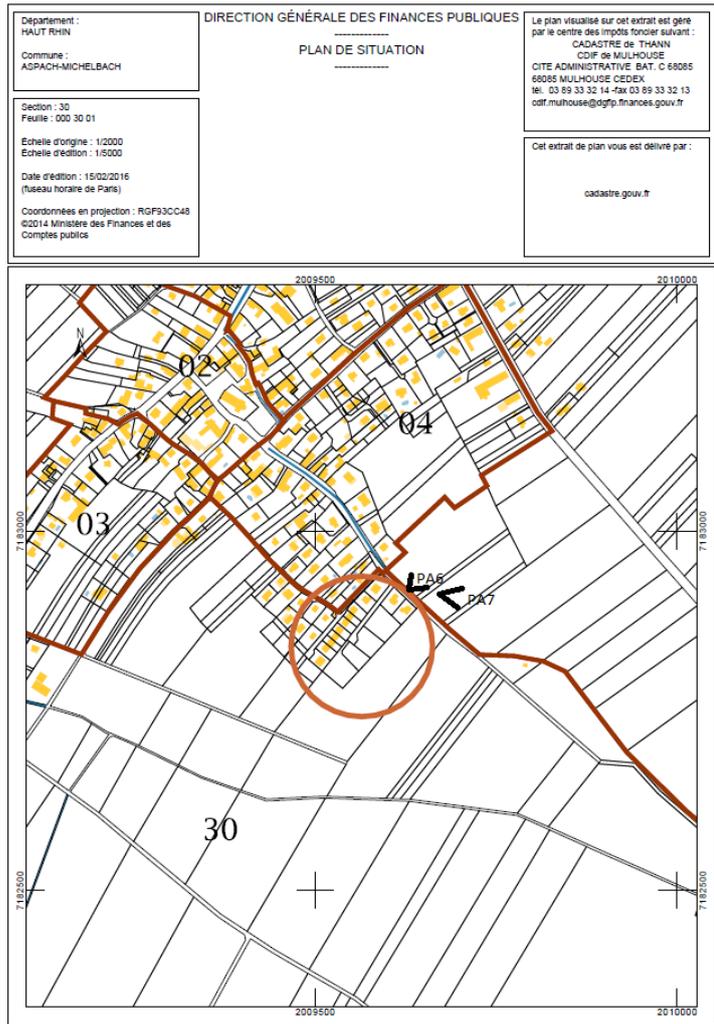
**PA1- Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune
(Art. R 441.2.a du Code de l'Urbanisme)**

Informations obligatoires

- report des points et angles de prise de vue des photos avec indication des pièces correspondantes (PA6 ou vue de près et PA7 ou vue de loin)
- (Art R442 5 b du Code de l'urbanisme)

Informations nécessaires à l'instruction

- échelle
- orientation (Nord)
- délimitation du terrain par une couleur



Contre exemple

- impossibilité de situer le terrain dans la commune
- absence d'échelle
- absence d'orientation

PA2 - Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu (Art. R 441.3 du Code de l'urbanisme)

Elle doit répondre à 7 points précis

Informations obligatoires

1° L'état initial du terrain et de ses abords en indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

2° L'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

a) aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé

b) la composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules

c) l'organisation et l'aménagement des accès au projet

d) le traitement des parties du terrain situées en limite du projet

e) les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets.

Notice

1. L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS (en indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants)

DÉLIMITATION

Le terrain est implanté à l'Est de la commune à proximité de la place des montagnes. L'emprise du terrain est délimitée à l'Est par des cultures, au Nord, au Sud et à l'Ouest par de l'habitat. L'accès à l'opération se fait par une voie d'accès de 8m d'emprise, côté Est depuis la rue du ciel et par la rue du soleil qui sera prolongée à cet effet et par une voie d'accès de 8m d'emprise côté Nord depuis la place des montagnes.

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

Surface et topographie :

Le terrain a une superficie de 25600m². (Si l'opération ne porte pas sur l'ensemble du terrain, préciser ici la surface lotie).

Le terrain est quasiment plat dans le sens Nord Sud avec une variation d'altitude variant de 182.55 m NGF à 182.30 m NGF dans le sens Est Ouest.

Hydrologie :

Le toit de la nappe est situé à moins d'un mètre du terrain naturel (à la côte 182.16 m NGF environ).

Les eaux pluviales seront rejetées vers un fossé situé au Nord Est de l'opération.

P.L.U.:

Le terrain est situé en zone AUa. Le règlement appliqué est celui de la zone AU.

État parcellaire d'origine :

L'ensemble du terrain d'origine situé en section 1 et 6 du plan cadastral est constitué des parcelles 164 – 165 – 120 – 130.

Environnement paysager et architectural :

Le lotissement constitue une extension du secteur bâti autour de la rue du ciel bleu, de la rue du soleil et de la Place des montagnes.

Les zones limitrophes sont constituées de développement de type lotissement pavillonnaire des années 1970 à nos jours. Le terrain est planté de culture agricole.

2. LE PROJET ET SON INSERTION DANS LE SITE

a) L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Le projet d'aménagement d'habitations prévoit la réalisation de 34 lots maximum destinés à la construction d'habitations. Il suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme. Il est aussi soumis aux contraintes d'ordres techniques et paysagères que lui impose l'état naturel du site d'implantation.

Cette opération vient en continuité immédiate d'une zone déjà urbanisée avec un caractère pavillonnaire. Elle préconise une qualité urbaine sans coupure avec l'existant.

La réalisation du lotissement conduira à la suppression des cultures agricoles existantes.

b) COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

Le projet constitue une extension du secteur bâti autour de la rue du ciel et de la rue du soleil. Il comprend :

- un espace réservé traité en espaces verts et qui permettra à terme une éventuelle liaison directe à la rue du ciel ;
- une aire de jeux centrale avec des espaces verts et des places de parkings ;
- plusieurs espaces de stationnement entourés d'espaces verts seront aménagés selon les normes en vigueur.

Le PLU impose la réalisation, en plus des aires de stationnement privatives, d'aires supplémentaires communes à raison d'une pour deux logements, soit un minimum de seize places. L'opération comportera dix-neuf places de stationnement communes. La zone dédiée à la circulation et les trottoirs seront traités en enrobés noirs. Les places de stationnement seront réalisées en dalles alvéolaires à engazonner. Des espaces verts seront aménagés autour des places de stationnement et autour de l'aire de détente.

Le PLU impose une surface minimale de 5% d'espaces verts, soit 1 410 m². Ces surfaces sont réparties sur une aire de jeux et de détente centrale à l'opération (674 m²), des places de parkings engazonnées et entourées d'espaces verts au droit des lots 11 et 27 (281 m²), au droit du lot 8 (94 m²), au droit du lot 18 (105 m²) et un accès réservé traité en espaces verts entre les lots 20 et 29 (289 m²), soit un total de 1443 m². Ces zones seront plantées d'essences s'intégrant parfaitement dans le paysage. Des arbres sur domaine public seront mis en place entre les places de stationnement à raison d'un arbre pour quatre places de parking conformément au PLU.

c) ORGANISATION ET AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AU PROJET

Le système viaire carrossable développé pour la distribution des parcelles repose sur trois caractéristiques :

- un axe central d'une emprise de 8.00 m composé d'une chaussée de 5.50 m de large et d'un trottoir de part et d'autre de 1.50 m et de 1.00 m de large. Cet axe principal est relié à la rue du soleil qui est elle-même reliée à la rue du ciel constituant l'axe principal de la commune.
- deux impasses d'une largeur de 6.00 m et terminées par une aire de retournement. - un accès de 8.00 m composé d'une chaussée de 5.50 m de large et d'un trottoir de part et d'autre de 1.50 m et de 1.00 m de large depuis la place des montagnes.

d) TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET

Les typologies de clôture et les modes de traitement resteront simples et seront traités par le propriétaire dans un esprit compatible avec les propriétés voisines. En limite Nord et Est les acquéreurs devront mettre en place un écran végétal composé d'arbres conformément au plan PA4 et au règlement du lotissement.

e) ÉQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF ET NOTAMMENT CEUX LIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS

Le projet prévoit également dix-neuf places de parking publiques, réalisées selon les normes en vigueur.

Il n'est pas prévu d'aire de stockage spécifique des ordures ménagères pour l'opération. Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque parcelle. Les lots 15 et 16 devront ramener leurs déchets au début de l'impassé. Les lots 8 et 21 à 24 devront ramener leurs déchets au droit du lot 7.

Deux containers pour le tri sélectif (papier, plastique et verre) seront mis en place dans le cadre de cette opération.

Contre exemple :

- trop sommaire
- ne reprend pas l'ensemble des points énumérés ci-dessus

Notice

**Le terrain se situe à l'Est de ma commune à proximité de la place des montagnes.
Le projet prévoit la création de 34 lots.
Des places de stationnement traitées en espace verts seront créées.
Création d'une voirie d'une emprise de 8 mètres.
Pas d'aire de stockage pour les déchets. Ramassage au bout de l'impassé.**

PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions (Art R441.4 2) et R 442.4 du code de l'urbanisme)

Informations obligatoires

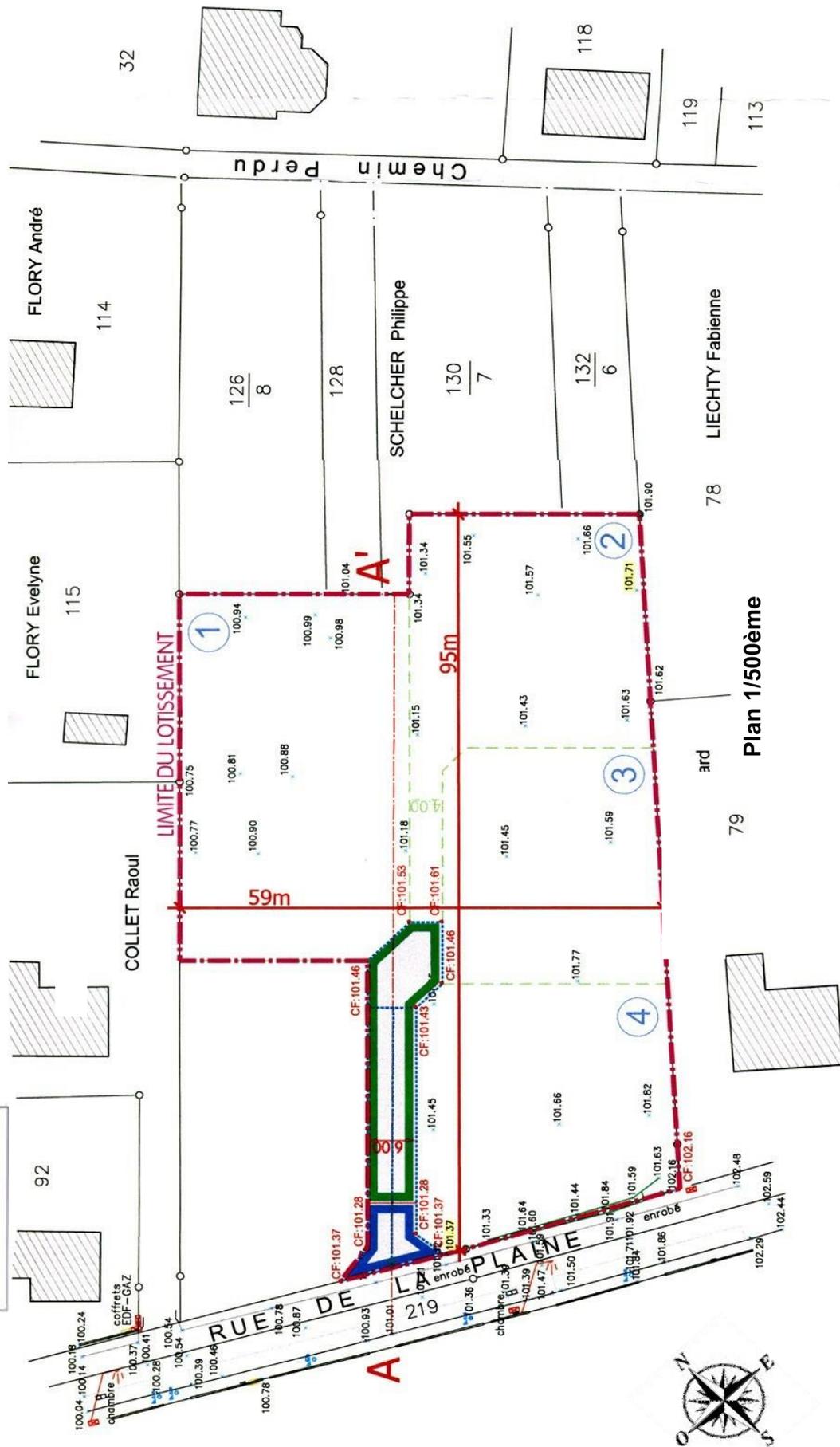
- légende
- plan coté dans les trois dimensions (longueur, largeur, altimétrie en m NGF*)
- les plantations à conserver ou créées
- composition d'ensemble du projet
- répartition prévue entre les terrains réservés à des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative

Informations nécessaires à l'instruction

- échelle
- orientation (Nord)
- report des coupes de la PA 5
- éventuellement découpage parcellaire avec numéro et surface des lots

LEGENDE:

CF:101.37	: Côte chaussée finie
x 101.88	: Côte terrain naturel
A—A'	Repère vue et coupe en travers
—	Voirie en indivision entre les lots 1,2,3,4
—	Voirie en indivision entre les lots 1,2,3
101.37	Altimétrie NORD-SUD 101,37 → 101,71



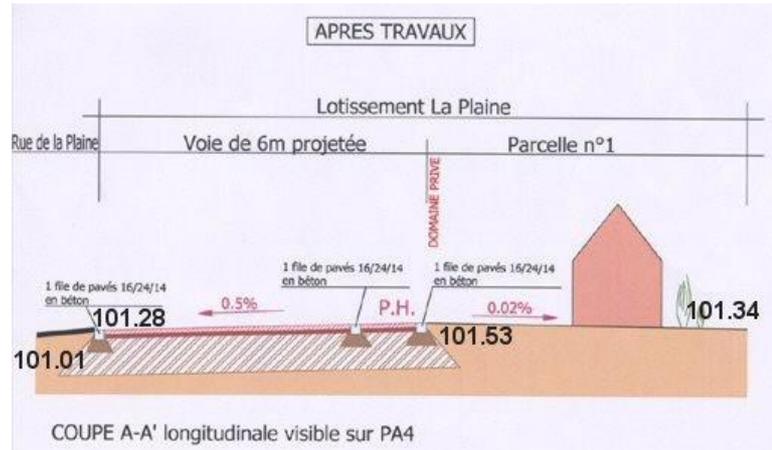
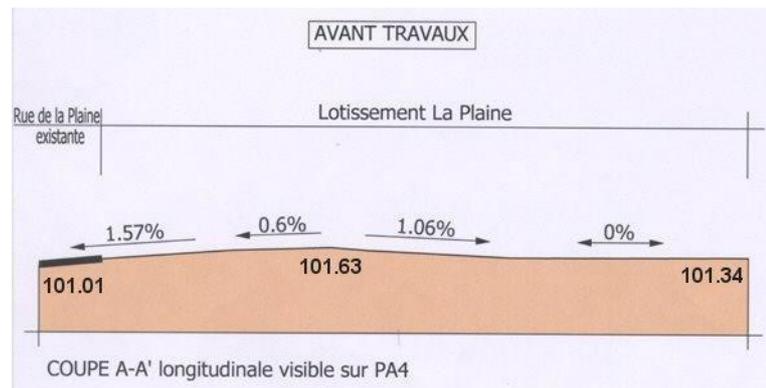
Exemple de PA 4

*NGF : Nivellement Général de la France

PA5 – Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel (Art. R 442.5 a) du Code de l'urbanisme)

Informations nécessaires à l'instruction

- terrain naturel avant travaux (cote NGF)
- terrain fini après travaux (cote NGF)



Exemple de PA 5

PA6 - Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche (Art. R 442.5 b) du Code de l'urbanisme)



Exemples de PA 6 et PA 7

PA7 - Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain (Art. R 442.5 b) du Code de l'urbanisme). Les photographies aériennes sont proscrites.



Informations obligatoires dans le programme et dans les plans des travaux

- caractéristiques des ouvrages à réaliser

- le tracé des voies

- l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots

- dispositions prises pour la collecte des déchets

COMMUNE DE

PROGRAMME DES TRAVAUX

ARTICLE I - GÉNÉRALITÉS

Les travaux de viabilités nécessaires à la desserte des parcelles du lotissement qui sont énumérés ci-après, chacun sous la rubrique le concernant, sont à la charge entière de la Société qui est seule responsable de la bonne exécution dans les délais impartis.

Le lotisseur a décidé de réaliser lui-même les équipements énumérés et détaillés en annexes au présent dossier. Elle est responsable du bon entretien de l'ensemble des équipements jusqu'à leur prise en charge par la Collectivité après réception sans réserve pour être incorporés dans le domaine public.

ARTICLE II - EMPRISE DES VOIES

L'accès au lotissement se fera d'une part depuis la rue de ciel par la rue du soleil qui sera prolongée, d'autre part par la place des montagnes.

Les deux accès projetés auront une emprise de 8.00 m comprenant une chaussée de 5.50 m et deux trottoirs de 1.50 m et de 1.00 m.

Deux voies en impasse aboutissant à une place de retournement seront créées pour accéder d'une part aux lots 15 et 16, et d'autre part aux lots 8 et 21 à 24. Ces voies auront une emprise de 6.00 m avec un fil d'eau central constitué de pavés granit. Conformément au plan de voirie PA 8.

ARTICLE III - CARACTÉRISTIQUES DES VOIES ET DES ESPACES VERTS

CHAUSSÉE, TROTTOIRS ET PARKINGS :

Les chaussées seront constituées de 50 cm de gravier tout-venant, de 4 cm de GNT B2, revêtues d'enrobés BBSG de 4 cm de granulométrie 0/10 en première couche et 3 cm de granulométrie 0/6 en seconde couche, soit 154 kg/m².

Les parkings seront constitués de 50 cm de gravier tout-venant, de 4 cm de GNT B2 et d'un revêtement perméable (dalles alvéolaires à engazonner).

Les trottoirs seront constitués de 50 cm de gravier tout-venant pour la fondation, de 4 cm de GNT B2 et seront revêtus de 5 cm d'enrobés au bitume, soit 110 kg/m².

Les voies seront délimitées de part et d'autre par une double file de pavés granit (fil d'eau). Les voies en impasse seront délimitées par les murs de fondations des parcelles et par une file centrale de pavés granit constituant le fil d'eau. Les trottoirs seront délimités par les murs de fondation de clôture.

ESPACES VERTS :

Des espaces verts entourant les parkings seront aménagés au droit des parcelles 8, 11 et 18.

Des arbres décoratifs seront plantés dans ces espaces verts à raison d'un pour quatre places de parking.

Un espace vert engazonné sera réalisé dans l'emprise de l'accès réservé à une éventuelle liaison future vers la rue.

L'aire de jeux et de détente sera revêtue d'une couche de sable rouge avec une fondation de 30cm de G.T.V. Deux bancs sont également prévus sur cette aire. Des arbres décoratifs seront plantés dans l'espace vert entourant cette aire.

CLÔTURES :

Les fondations de murets seront sur domaine privé entre domaine privé et domaine public sur trottoir et voie.

ARTICLE IV - ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DÉFENSE INCENDIE

Le lotissement sera desservi en eau potable par une conduite en fonte de Ø100 mm.

Actuellement il existe une antenne Ø60 mm rue du ciel. Celle-ci sera remplacée par le gestionnaire du réseau par une canalisation de Ø100 mm. Cette canalisation sera prolongée dans le cadre des travaux du lotissement et bouclée sur la canalisation Ø100 mm existante Place des montagnes.

Les différents lots seront desservis par des branchements en PEHD diamètre 26/32mm et des bornes enterrées de type «AQUAX».

Des colliers de prise permettront d'isoler chaque branchement du réseau principal.

La protection incendie sera assurée par 3 poteaux projetés situés au droit des lots 9, 18 et 26 et de type Bayard.

Le réseau d'adduction d'eau à mettre en place dans le cadre de cette opération devra faire l'objet avant sa mise en service, d'un nettoyage, d'un rinçage et d'une désinfection conformément aux dispositions de l'article R 1321-56 du code de la santé publique, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales. Conformément au plan A.E.P. PA 8.

ARTICLE V - ASSAINISSEMENT

L'assainissement sera de type séparatif.

EAUX PLUVIALES :

Le réseau d'eaux pluviales projeté sera constitué de canalisations en fonte de diamètre 300 mm.

Les eaux pluviales des particuliers seront traitées dans chaque parcelle.

Les regards de visite auront un diamètre de 1.00 m, et seront recouverts de tampon en fonte, type PAMREX, de classe 400 KN.

Les eaux de ruissellement des chaussées seront recueillies par l'intermédiaire de bouches de réception diamètre 400 mm raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Elles seront rejetées après traitement via un séparateur d'hydrocarbures dans un fossé existant Place des montagnes.

Les eaux de ruissellement de la chaussée devant les lots 26, 27 et 28 seront rejetées sur le réseau Ø300 mm eaux pluviales existant rue de l'Est compte tenu de l'impossibilité de les raccorder gravitairement sur le réseau principal du lotissement.

EAUX USÉES :

Le réseau d'eaux usées projeté sera constitué de canalisations en fonte de diamètre 200 mm et sera raccordé à l'antenne d'eaux usées de Ø200 mm existant rue du Ciel et se rejetant dans le réseau d'eaux usées existant rue du Soleil.

Les regards de jonction et de visite auront un diamètre de 1.00 m, et seront recouverts de tampons en fonte (400KN).

Les branchements particuliers d'eaux usées de diamètre 160 mm en fonte seront amenés au droit de chaque parcelle, jusqu'à 1.00 m à l'intérieur de celle-ci, avec un regard de branchement de 800 mm de diamètre, et un tampon en fonte (250KN).

Le collecteur principal, les branchements et tous les regards de Ø800 mm et de Ø1000 mm seront contrôlés par un organisme extérieur à l'entreprise titulaire des travaux, avec remise d'un rapport. Les contrôles seront les suivants :

- essai d'étanchéité sur l'ensemble des conduites et regards, - test de compactage des tranchées, à raison de 1 par tronçon, - passage caméra sur l'ensemble du réseau.

Conformément au plan du réseau Assainissement PA 8.

ARTICLE VI - ÉLECTRICITÉ - ÉCLAIRAGE PUBLIC - DESSERTE TÉLÉPHONIQUE TÉLÉDISTRIBUTION - GAZ

La desserte basse tension des abonnés sera effectuée par deux câbles souterrains d'une section de 3x240+95². Les raccordements des câbles seront faits par un raccordement aéro souterrain rue du ciel et par un raccordement sur un câble existant Place des montagnes.

La ligne aérienne du réseau HTA traversant le lotissement sera reprise en souterrain dans l'emprise du lotissement.

Des coffrets de comptage avec coupe-circuit monophasé incorporé sont prévus pour chaque abonné.

Le réseau d'éclairage projeté comprendra des luminaires décoratifs sur candélabres droits de 4m avec type choisi en accord avec la Commune. L'alimentation de ces luminaires sera souterraine et sera raccordée à une armoire de commande créée dans le cadre du lotissement.

Des chambres seront installées pour la desserte téléphonique ainsi que des buses en PVC de diamètre 42/45 mm entre chambres et entre les parcelles. Des regards de branchements sont prévus sur chaque parcelle pour le raccordement France TELECOM des particuliers.

Des chambres seront installées pour le réseau vidéo ainsi que des buses en PVC de diamètre 90 mm entre chambres et 42/45 mm entre chambres et les parcelles.

ÉSSAIS ET CONTRÔLES :

Chaque réseau sera réceptionné en présence du concessionnaire concerné, avec signature de P.V. de réception, et remise de plans de récolement.

Conformément au plan des réseaux BT - EP - FT - GAZ PA8.

ARTICLE VII – COLLECTE DES DÉCHETS

Mise en place de 2 conteneurs pour le tri sélectif (papier, plastique et verre).

Fait à.....,

Modifié à....., le.....

EXEMPLES DE PLANS DES RESEAUX

Informations obligatoires sur les plans

- emplacements des réseaux
- existants ET futurs
- légende en concordance

BT-FT-GAZ



Assainissement



Alimentation en Eau Potable



PA10 - Projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur (Art R 442.6 du Code de l'urbanisme)

Commune de RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de, et sous réserve des dispositions des articles R 111.1 et suivants du code de l'urbanisme, ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le terrain se situe en zone UAa où s'applique le règlement de la zone AU.

1. OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Se conformer au PLU et en complément :

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente sont interdits.

2. OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le découpage parcellaire ne figure qu'à titre indicatif au plan de masse. Celui-ci sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 34 lots.

Pour les lots 1 à 19 :

Il sera possible de regrouper plusieurs lots.

La construction d'un collectif de maximum 10 logements, sera possible uniquement sur les lots n°1 et 2 en dans le cadre d'un regroupement de ces deux parcelles.

La construction de maisons jumelées est uniquement autorisée sur les lots n°4 et 5.

Pour les lots 3 et 6 à 19, un seul logement par lot sera autorisé, sauf en cas de regroupement de deux parcelles auquel cas, 2 maisons maximum seront autorisées (2 logements maxi par parcelle).

Les lots 15 et 16 devront ramener leurs déchets au début de l'impasse.

Les lots 8 et 21 à 24 devront ramener leurs déchets au droit du lot 7.

Le lot 20 sera rattaché à la parcelle 344, extérieure au lotissement, et ne pourra être construit que dans ce cadre là.

Pour les lots 21 à 31 :

Se conformer au PLU.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se conformer au PLU et en complément :

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte pour l'accès de leur parcelle, de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, coffrets électriques ou coffrets d'eau potable, ainsi que des espaces verts ou plantations placés sur le domaine public.

4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8 C (Plan du réseau Eau potable), PA8 D (Plan du réseau eaux usées et eaux pluviales) et PA8 E (Plan des réseaux BT – EP – FT – Gaz). Pour les maisons jumelées, tous les branchements seront doublés.

ASSAINISSEMENT :

Les Eaux Usées ayant le caractère d'effluents domestiques devront être dirigées sans prétraitement dans le réseau d'assainissement mis en place par la Société, raccordé au réseau existant.

Il est conseillé de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande au gestionnaire du réseau pour son raccordement. Par ailleurs, ils sont tenus d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables de chaque parcelle, seront évacuées dans des puits perdus ou vers des drains d'infiltration (sans rentrer en contact avec la nappe phréatique) réalisés sur les terrains privés, à la charge des nouveaux acquéreurs.

EAU POTABLE :

Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des nouveaux acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faite auprès au gestionnaire du réseau.

B.T.

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'E.R.D.F. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur

GAZ

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de G.R.D.F. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

TELECOM

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de France TELECOM. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

5. **① SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Néant.

6. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans complément au P.L.U.

7. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sans complément au P.L.U.

8. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans complément au P.L.U.

9. **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans complément au P.L.U.

10. **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se conformer au PLU et en complément :

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal (ou I.G.N.69), indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelle que soit sa nature (terre battue, béton,...), et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux.

11. **ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Se conformer au PLU et en complément :

Matériaux

La couverture des toitures sera réalisée en tuiles en terre cuite.

Clôtures

La construction des clôtures est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme exigée par les textes en vigueur.

- Sur rue : Les clôtures ne peuvent excéder 1.50 m de hauteur mesurée par rapport au niveau fini de la voie créée. Elles seront composées d'un mur bahut de hauteur maximum 50 cm et surmontées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.
- Sur limite séparative : Les clôtures ne peuvent excéder 1.50 m de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel. Elles pourront être composées d'un mur bahut de hauteur maximum 50 cm et surmontées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Les murs bahuts des clôtures seront traités de la même façon que les murs de la construction.

12. **OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il devra être réalisé par les acquéreurs au minimum 2 places de stationnement par logement en dehors du garage, de dimensions minimales 2.50 m x 5.00 m, directement accessibles par rapport au domaine public. L'accès au garage peut servir de stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public.

13. **OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Se conformer au PLU et en complément :

En limite Nord et Est les acquéreurs devront mettre en place un écran végétal composé d'arbres conformément au plan PA4 et au PLU.

14. **① POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher maximale s'élève à 12 800 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.

Fait à, le

Modifié à, le

**PA11 – Garantie d'achèvement des travaux
(Art R 442.6b) et R 442.14 du Code de l'urbanisme)**

Nota : document nécessaire si vous demandez l'autorisation :

- de vendre des lots par anticipation (avant la réalisation des travaux de viabilisation) - et/ou de différer l'exécution des travaux de finition

Exemple de PA 11

GARANTIE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DE VIABILITÉ

Nous soussignés :

Monsieur Conseil Clientèle Immobilier de la BANQUE..... société ayant son siège social à.....
Déclarons nous porter caution solidaire pour le compte de la SARL..... représentée par à l'effet de garantir aux futurs acquéreurs de lots et à la Commune de le versement des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de viabilité, dans le cadre du lotissement en cas de défaillance du lotisseur, ceci en application des dispositions des articles 442-13 b et R 442-14 b du Code de l'Urbanisme.

Cette garantie pourra être mise en œuvre suivant les conditions et modalités, conformément à l'article R 442-15 du Code de l'Urbanisme. La garantie prendra fin à l'achèvement des travaux

Cette situation sera constatée par la production de l'attestation délivrée par le maire certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée, document prévu par l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme.

Fait à le,
(signatures)

**PA12 – Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots,
(Art R 442.7 et 442.8 du Code de l'urbanisme)**

Toutefois s'il est prévu le transfert des voies et espaces communs dans le domaine public, alors fournir un document le justifiant (cf Article R 442.8 du Code de l'urbanisme).

Néanmoins si les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots, le mentionner dans la notice (PA 2).

COMMUNE DE
LOTISSEMENT.....

**ENGAGEMENT
DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE
DES ACQUÉREURS DE LOTS**

Je soussigné,..... gérant de la SARL
..... dont le siège social est à
.....m'engage à constituer une association
syndicale des acquéreurs de lots conformément à l'article
R 442-7 du code de l'urbanisme.

Fait à le,.....

La SARL.....
Le Gérant,.....

COMMUNE DE.....
LOTISSEMENT.....

CONVENTION

Entre
La Commune de..... représentée par
Monsieuragissant en qualité de maire.
Et
La SARLreprésentée par
Monsieur.....

IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

La SARL.....projette de réaliser un permis d'aménager un lotissement usage d'habitation dénommé.....sur le ban de la commune de.....
Section :parcelles :

Un permis d'aménager un lotissement a été déposé prévoyant la réalisation de.....lots maximum et les équipements communs nécessaires à leur desserte.

Article 1

La SARL.....s'engage à réaliser les voies et réseaux et équipements communs du lotissement suivant les règles de l'art, conformément au programme des travaux approuvé et à rétrocéder gratuitement à la commune lesdits ouvrages.

Article 2

La Commune de.....accepte le transfert de propriété et s'engage à incorporer dans le domaine public de la commune la totalité des voiries et équipements communs du lotissement, une fois les travaux achevés et réceptionnés définitivement par elle ou les services concessionnaires.

Fait à Le.....
La Commune..... La SARL.....
Le Maire, Le Gérant,.....

Exemples de PA 12