

Rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture  
Le 23/06/2011 et publication ou notification du  
28/06/2011  
Le Maire, Michel LALLEMAND



**Commune de Caumont**  
**Département de l'Eure**  
**Juin 2011**

**PIECE N°10: Liste des lotissements dont les règles sont maintenues**



**Dossier du**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Procédure :**

Prescrit le : 12.07.2006  
Arrêté le : 28.06.2010  
Approuvé le : 22.06.2011

**Cachet de la mairie :**



**Signature :**

TRIPLET PHILIPPE  
GEOMETRE-EXPERT D.P.I.G.  
D.E.S.S. URBANISME

57 Route de Lisieux  
SAINT-GERMAIN-VILLAGE  
B.P. 302 - 27500 PONT-AUDEMER  
TEL : 02.32.41.12.23  
FAX : 02.32.42.13.66

**Triplet**  
Philippe  
  
GEOMETRE-EXPERT  
D.E.S.S. URBANISME

## LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES SONT MAINTENUES

En application de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L442-10, 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.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »

Article L442-10 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable »

Suite à la mobilisation des colotis lors de l'enquête publique, en application des Articles R442-22 et R442-23 du Code de l'Urbanisme, le lotissement ci-après référencé, et dont le plan de situation, le règlement et le cahier des charges sont annexés, continue d'être régi par les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés et par l'arrêté le concernant pris à la date ci-après indiquée.

Nom du lotissement	Date de délivrance de l'arrêté de lotir	Adresse du lotissement	Nombre de lots créés	Parcelles cadastrales concernées
Résidence des Peupliers	10 décembre 1990	Rue de la Porte des Champs	22	C n°365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386

30 OCT 1994

COMMUNE DE CAUMONT

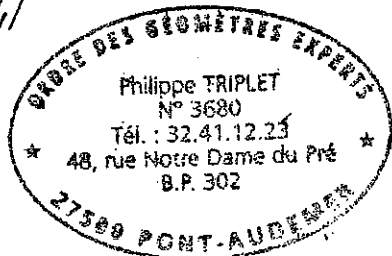
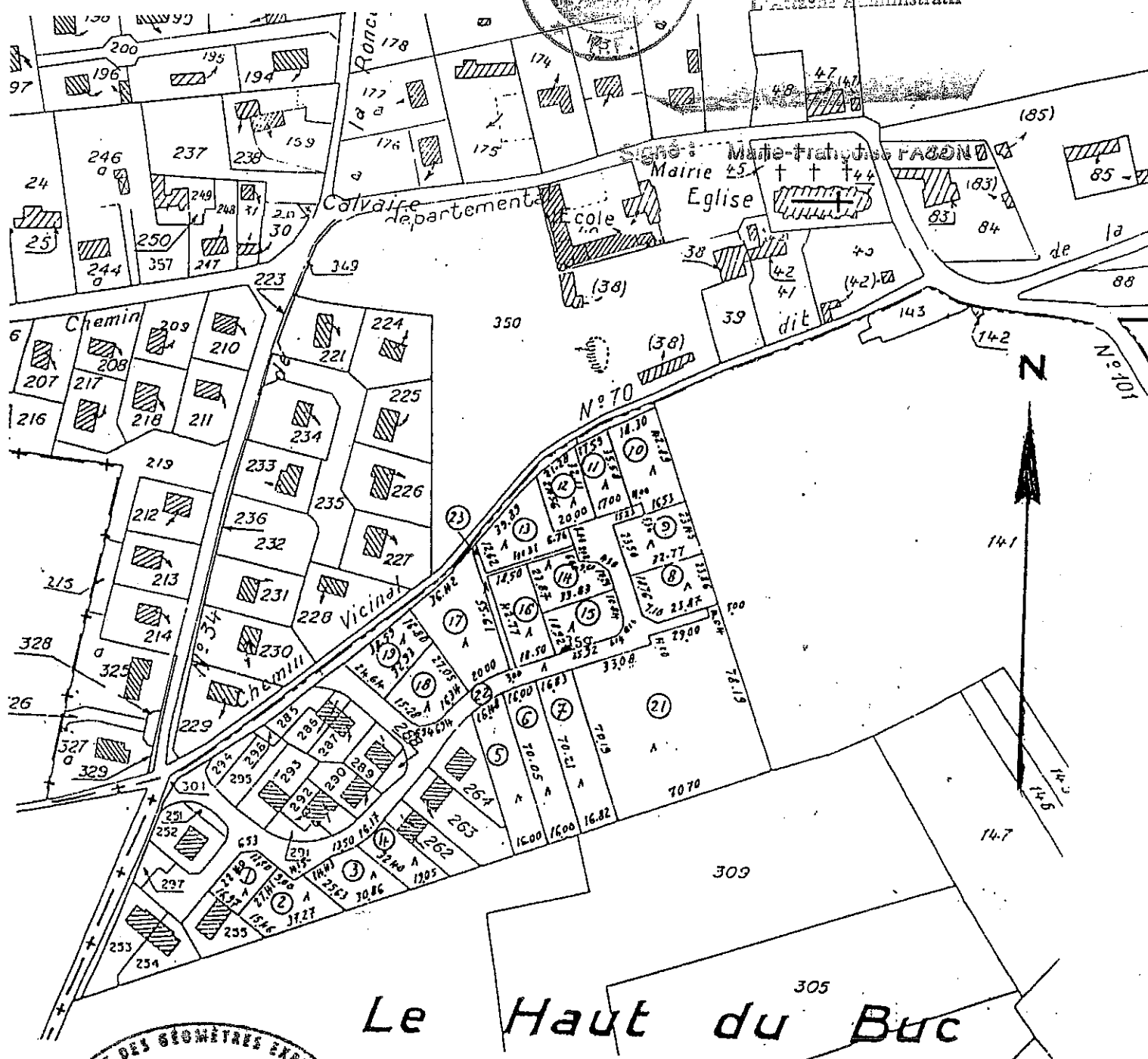
MAISON FAMILIALE CONSTRUCTEUR GESTION S.A.

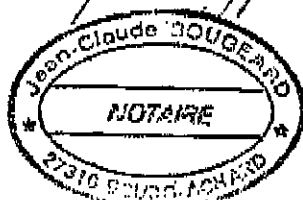
RESIDENCE LES PEUPLIERS

ARRETE MODIFICATIF DE LOTISSEMENT

19 OCT. 1994

PLAN DE SITUATION





ORDRE DE TRAVAIL M. E. G. -  
 PAYE SUPPLÉMENTAIRE H. 4.9.  
 Autorisation  
 du 12.07.1992  
 P. 4. 4. 9.

PARDEVANT Me Jean-Claude BOUGEARD, Notaire à BOURG-ACHARD (Eure) soussigné,

### A COMPARU

Madame Annette LIMARE, Comptable, demeurant à BOURG-ACHARD (Eure) agissant au nom et comme mandataire de Monsieur Pierre DECEUKELEIRE, aux termes d'une substitution de pouvoirs en date à Clichy du 1er Octobre 1992 qui est demeurée jointe et annexée après mention,

Monsieur DECEUKELEIRE, agissant en qualité de Président Directeur Général de la Société MAISON FAMILIALE CONSTRUCTEUR GESTION, au capital de 291.000 francs, dont le siège social est à CAMBRAI (Nord) 1461, Avenue du Cateau, immatriculée au R.C.S. de Cambrai sous le numéro B 380 479 436, et ayant tous pouvoirs statutairement,

LAQUELLE es-nom, a par les présentes, déposé à Me BOUGEARD, Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de se minutes :

1ent - L'ampliation d'un Arrêté pris par Monsieur le Préfet de l'Eure le 10 Décembre 1990, S.U.A. N° 133-90-001, autorisant le lotissement en VINGT PARCELLES à bâtir de la propriété sise à CAUMONT, lieudit "Résidence des Peupliers" cadastrée section C numéro 359 "Le Haut du Buc" pour une contenance de : DEUX HECTARES QUARANTE SIX ARES VINGT CINQ CENTIARES,

Ladite propriété appartenant à la Société MAISON FAMILIALE CONSTRUCTEUR GESTION, Société anonyme sus-nommée par suite de l'apport partiel d'actif sous seings privés en date du 21 Mai 1992, déposé au rang des minutes de la Société civile Professionnelle Gérard LEPOIVRE et Jean CATHERINE notaires associés à CAMBRAI (Nord) le 11 Septembre 1992, publié au bureau des hypothèques de Pont-Audemer le 12 Novembre 1992, volume 92 P numéro 2466.

A cette ampliation de l'Arrêté sus-relaté, sont demeurés annexés :

- Le plan de masse et de situation du terrain,
- le règlement du lotissement et son annexe complémentaire,
- le plan de viabilité,
- le programme des travaux d'aménagement.

2ent - Le Cahier des Charges du Lotissement,

3ent - Les statuts de l'Association syndicale du Lotissement,

4ent - Le Certificat R 315-36 du Code de l'Urbanisme.

5ent - Copie du document d'Arpentage numéro 1851, dressé par Monsieur Philippe TRIPLET, Géomètre-Expert à PONT-AUDEMER sous le numéro d'ordre 222-G, numéroté au Service du Cadastre de Pont-Audemer le 25

AL

Juillet 1991, et transmis aux hypothèques de Pont-Audemer le 26 Juillet 1991 et publié le 14 Décembre 1992, volume 1992 P numéro 2632,

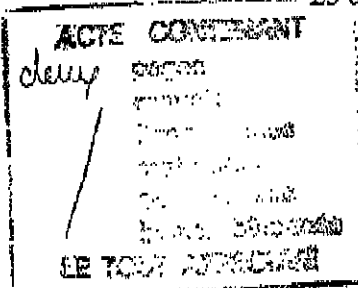
Il résulte de ce Document d'Arpentage, la division du numéro 359 de la section C d'une contenance totale de : Deux hectares quarante six ares vingt cinq centiares, en vingt-trois nouvelles parcelles, qui sont les suivantes :

**Section C :**

- Numéro 365, lot numéro 1 d'une contenance de :	04a 55ca
- Numéro 366, lot numéro 2 d'une contenance de :	07a 64ca
- Numéro 367, lot numéro 3 d'une contenance de :	07a 74ca
- Numéro 368, lot numéro 4 d'une contenance de :	05a 79ca
- Numéro 369, lot numéro 5 d'une contenance de :	10a 96ca
- Numéro 370, lot numéro 6, d'une contenance de :	11a 23ca
- Numéro 371, lot numéro 7, d'une contenance de :	11a 81ca
- Numéro 372, lot numéro 8, d'une contenance de :	07a 81ca
- Numéro 373, lot numéro 9, d'une contenance de :	07a 57ca
- Numéro 374, lot numéro 10, d'une contenance de :	08a 07ca
- Numéro 375, lot numéro 11, d'une contenance de :	05a 79ca
- Numéro 376, lot numéro 12, d'une contenance de :	05a 69ca
- Numéro 377, lot numéro 13, d'une contenance de :	08a 40ca
- Numéro 378, lot numéro 14, d'une contenance de :	07a 13ca
- Numéro 379, lot numéro 15, d'une contenance de :	06a 26ca
- Numéro 380, lot numéro 16, d'une contenance de :	07a 91ca
- Numéro 381, lot numéro 17, d'une contenance de :	12a 99ca
- Numéro 382, lot numéro 18, d'une contenance de :	06a 99ca
- Numéro 383, lot numéro 19, d'une contenance de :	07a 29ca
- Numéro 384, lot numéro 21 (espace vert) pour :	50a 21ca
- Numéro 385, lot numéro 22 (voirie) pour :	42a 24ca
- Numéro 386, lot numéro 23 (sente) pour :	02a 52ca

Soit une contenance totale de : **DEUX HECTARES QUARANTE SIX ARES CINQUANTE NEUF CENTIARES**, ci 02ha 46a 59ca

Les lots numéro 1 à 19 inclus sont destinés à être bâtis, le lot numéro 21 destiné à usage d'espace vert, le lot numéro 22 à usage de voirie et le lot numéro 23 à usage de sente.



6ent - Le plan parcellaire de la résidence "Les Peupliers".

**DONT ACTE établi sur : DEUX PAGES**

Fait et passé à BOURG-ACHARD,  
En l'Etude du notaire soussigné,  
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TREIZE,  
LE SEPT AVRIL,

Et après que lecture lui en ait été donnée, la comparante a signé le présent acte avec Me BOUGEARD, Notaire soussigné.

*hs*

*Boingeau*

*les uns et les autres*



Ministère de l'Équipement, du Logement,  
des Transports et de la Mer

Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure

Service Urbanisme et Aménagement

LE PREFET

1993

*7 Avril*  
*Mme [Signature]*

N/Récl. à rappeler: S.U.A. N° 133-90-001

Evreux, le

10 DEC. 1990

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 315-1 à L 315-8, L 316-1 à L 316-4, L 332-12, L332-15, R 315-1 à R 315-53, R 316-1 et R 111-11.

VU la demande d'autorisation de lotir en date du 17/07/1990 reçue en Mairie le 19/07/1990, complétée le 10/10/1990 et présentée par La S.A. MAISON FAMILIALE CONSTRUCTEUR en vue d'être autorisée à créer un lotissement en 23 parcelles dans la propriété sise à CAUMONT lieu-dit "Résidence des Peupliers" et cadastrée section C n° 256 à 261, 266 à 270, 276, 280 à 284, 294, 295, 297 à 300, 331 à 339 pour une superficie totale de 25 529 m2.

VU le dossier du projet comportant :

- \* le plan de masse et de situation du terrain
- \* le règlement du lotissement et son annexe complémentaire
- \* le plan de viabilité
- \* le programme des travaux d'aménagement

(pièces ci-annexées d'une part)

- \* l'étude d'impact
- \* le cahier des charges
- \* les statuts de l'Association Syndicale

\* l'engagement prévu à l'article R 315-6 du Code de l'Urbanisme

(pièces non annexées d'autre part)

VU l'attestation en date du 29/10/1990 de La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt certifiant que le terrain en cause est desservi correctement par le réseau public d'Adduction d'Eau Potable.

VU l'attestation en date du 26/09/1990 du Syndicat Intercommunal d'Electricité et du Gaz de l'Eure certifiant que le terrain en cause est desservi correctement par le réseau d'électricité Basse Tension.

VU l'avis en date du 13/11/1990 de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours.

VU l'avis en date du 12/11/1990 de l'Architecte des Bâtiments de France .

VU l'avis en date du 15/11/1990 de la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales.

VU l'avis en date du 07/11/1990 de l'Inspection Académique.

VU l'avis du Maire en date du 03/08/1990.

VU l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement.

SUR la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'EURE.

A R R E T E

ARTICLE 1 : La S.A. MAISON FAMILIALE CONSTRUCTEUR dont le siège social est à 76 000 ROUEN - 177, Boulevard de l'Yser - et représentée par Mr MARIE Philippe EST AUTORISEE sous les réserves prévues ci-après et selon dossier susvisé et annexé au présent arrêté, à procéder au lotissement en 20 parcelles à bâtir de la propriété sise à CAUMONT lieudit "Résidence des Peupliers" et cadastrée section C n° 256 à 261, 266 à 270, 276, 280 à 284, 294, 295, 297 à 300, 331 à 339 pour une superficie de 25 529 m2.

La superficie hors oeuvre nette maximale constructible sur chacun des lots à bâtir désignés n° 1 à 20 ne pourra excéder 245 m2.

ARTICLE 2 : Chacun des lots n° 1 à 20 est destiné à être vendu en vue de la construction d'une habitation individuelle et annexe y afférente.

Le lot n° 21 correspond à l'espace vert.

Le lot n° 22 correspond à la voirie nouvelle.

Le lot n° 23 représente l'emprise des cheminements piétonniers.

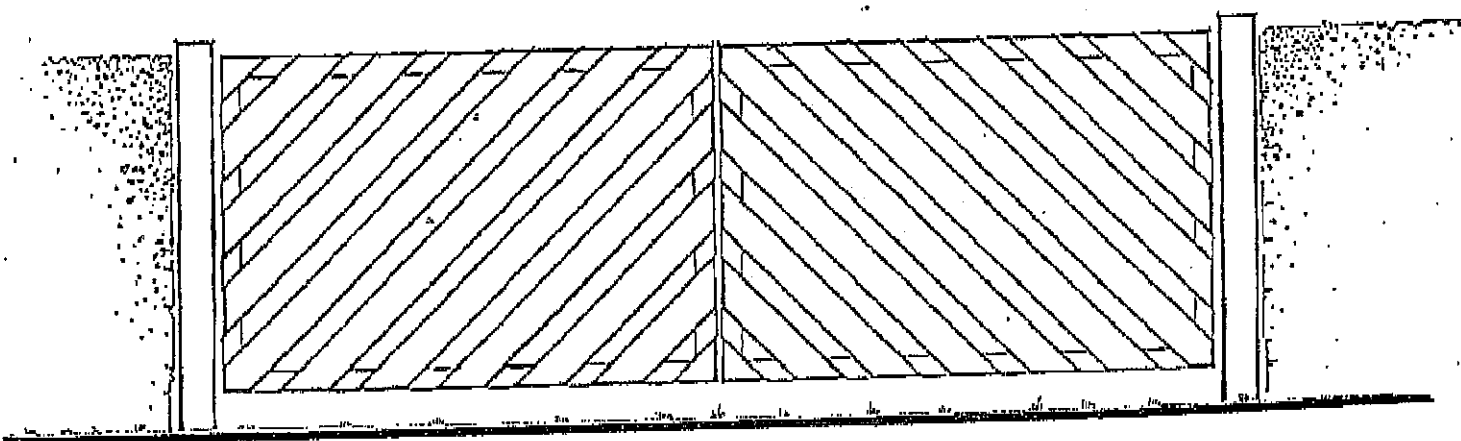
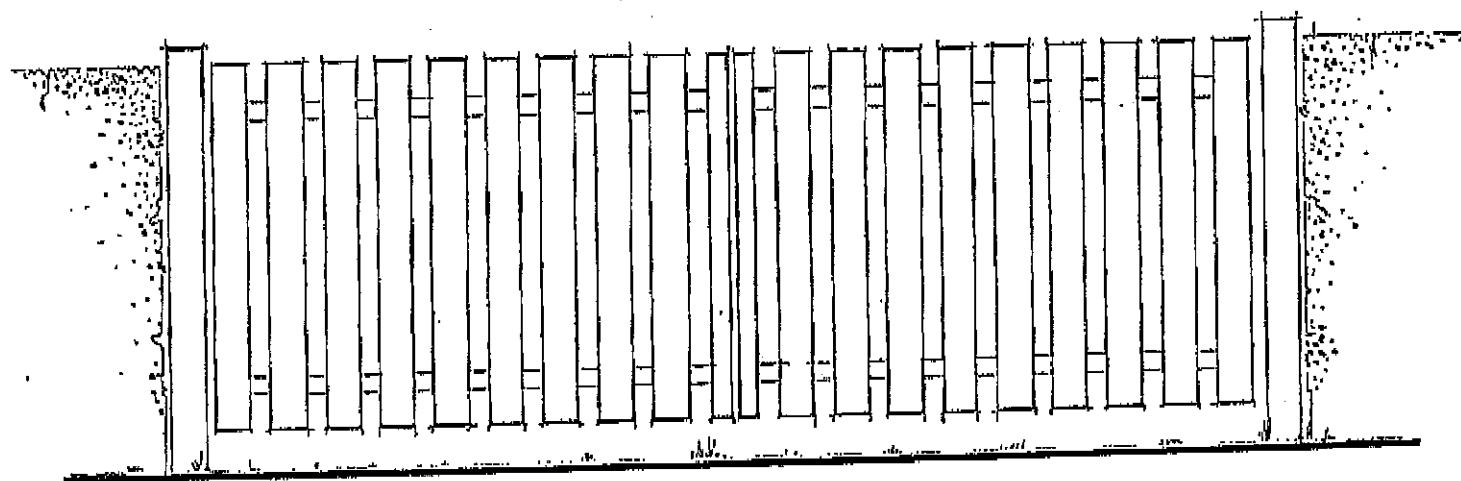
Les lots n° 21 à 23 seront cédés à l'Association Syndicale qui en tant que propriétaire en assurera la gestion et l'entretien.

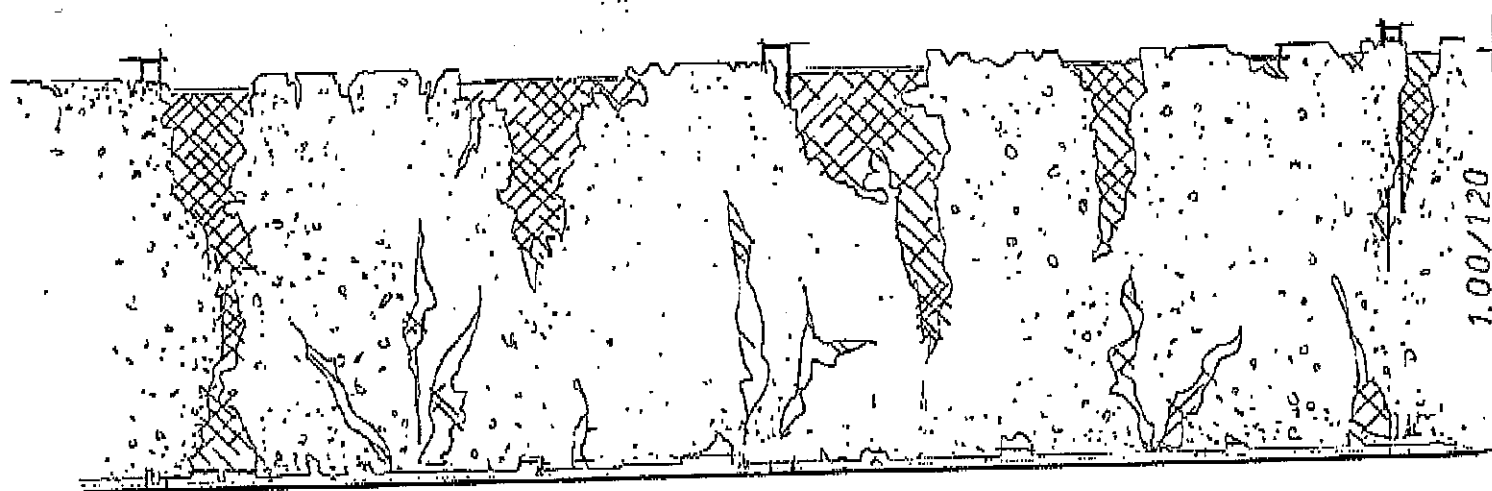
ARTICLE 3 : L'attention des acquéreurs est appelée sur le fait que l'édification des constructions doit respecter les indications contenues dans le plan masse et le règlement ci-annexés.

ARTICLE 4 : Préalablement à la cession des lots, le lotisseur devra faire effectuer les travaux d'aménagement du lotissement ainsi qu'il est prévu au programme des travaux et plans ci-annexés.



## DESSINS DE PORTAILS



CLOTURE

1.00/120

domaine privé

cloture grillagée

haie vive

limite domaine public

(4)

ARTICLE 5 : Des permissions de voirie devront être obtenues préalablement à l'exécution des travaux intéressant le domaine public.

ARTICLE 6 : La vente des lots ne sera autorisée et les permis de construire ne pourront être délivrés pour des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre du lotissement, qu'après délivrance du certificat prévu à l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme.

Ce certificat dont mention devra figurer dans l'acte portant mutation sera délivré sur la requête du lotisseur accompagnée de la justification de l'exécution des travaux mis à sa charge.

ARTICLE 7 : Les travaux imposés par le présent arrêté devront être commencés dans un délai maximal de 12 mois et terminés dans un délai maximal de 3 ans à compter de la date de notification du présent arrêté.

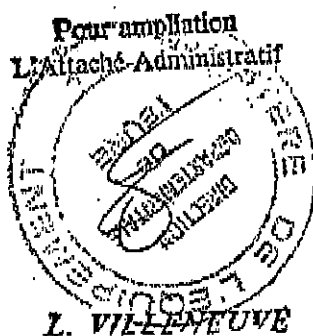
ARTICLE 8 : La publication du présent arrêté au fichier immobilier conformément aux dispositions de l'Article R 315-27 du Code de l'Urbanisme sera réalisée par les soins du lotisseur qui doit aviser le Directeur Départemental de l'Equipeement de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 9 : Le présent arrêté sera affiché dans la commune de CAUMONT et sur le terrain jusqu'à délivrance du certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées dans l'arrêté d'autorisation prévu à l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme sans que cet affichage, dont les modalités sont définies à l'article A 315-3 du Code susvisé, ne puisse être inférieur à DEUX MOIS.

Une copie du présent arrêté accompagnée d'un exemplaire du dossier restera déposée à la Mairie à la disposition du public.

5

**ARTICLE 10** : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental de l'Equipeement, Le Maire de CAUMONT et le Notaire qui réalisera la vente des lots, sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.



Le PREFET  
Et Par Délégation,  
Le Secrétaire Général

Signé : J.J. BROT

**DROITS DES TIERS** : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, ...)

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification attaquée.

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'Urbanisme ou le Préfet pour les autorisations délivrées au nom de l'Etat.

**10 OCT. 1990**

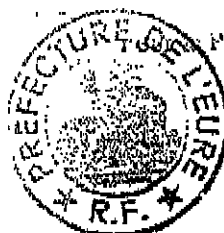
DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE CAUMONT

Résidence " Les Peupliers "

Nombre de lots constructibles : 20 lots

vu pour être annexé  
à notre arrêté en date  
de ce jour. **10 DEC. 1990**  
Evreux, le  
Le Préfet



Préfet, Commissaire de la République  
et par délégation  
L'Attaché Administratif

REGLEMENT DE LOTISSEMENT - ANNEXE N°1

Signé :

**L. VILLENEUVE****B- CLOTURES ET LIMITES**

- 05 - Les propriétaires pourront en outre clore leur parcelle par un portail en bois d'une hauteur maximale de 1,20 mètre du type de ceux ci-joint.
- 06 - Les propriétaires devront en tout état de cause laisser libre l'accès à leurs compteurs eaux et électricité posés en limite de propriété pour que les agents des services concernés puissent facilement les relever

7 Avril 1993

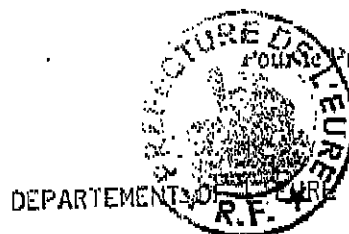
*Handwritten signature*

20 AOUT 1990

et pour être annexé  
à notre arrêté en date  
de ce jour.

Evreux, le 10 DEC 1990

Le Préfet



Pour le Préfet Commissaire de la République  
et par délégation  
L'Attaché Administratif

COMMUNE DE CAUMONT

Signé: L. VILLENEUVE

Résidence " Les Peupliers "

Construction de 20 lots

\*-\*-\*-\*-\*

PROGRAMME D'AMENAGEMENT ET TRAVAUX DE VIABILITE

\*-\*-\*-\*-\*

TRAVAUX INTERIEURS

7 Avril 1993

*Manuel*



Ministère de l'Équipement, du logement,  
de l'Aménagement du territoire et des Transports

Direction Départementale de l'Équipement de l'Eure

CERTIFICAT MENTIONNANT

L'EXECUTION TOTALE

des prescriptions imposées dans  
l'arrêté d'autorisation du 10 DECEMBRE 1990

Service Urbanisme et Aménagement

Service instructeur

M/R à rappeler: S.U.A. N° 133.90.001

VU les articles R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 315-32, R 315-36 a), R 315-38, R 315-43.

VU l'arrêté du 10 DECEMBRE 1990  
à créer un lotissement à CAUMONT

autorisant LA SA "MAISON FAMILIALE  
CONSTRUCTEUR"

VU la demande présentée par le lotisseur

que soit certifiée l'exécution TOTALE des prescriptions imposées par l'arrêté susvisé.

CERTIFIE:

Les prescriptions imposées par l'arrêté d'autorisation de lotir susvisé sont, à la date de délivrance du présent certificat exécutées dans leur TOTALITE.

La vente ~~des lots~~ des lots N° s 1 à 20 compris dans le lotissement est en conséquence autorisée.

Des permis de construire pourront être délivrés pour des projets conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation de lotir.

La délivrance de ce certificat ne dégage pas le lotisseur de ses obligations et de sa responsabilité vis-à-vis des acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux exécutés. La constatation de l'achèvement n'emporte pas elle-même renonciation de l'Association Syndicale ou des lotis de demander réparation des dommages qui se révéleraient par la suite.

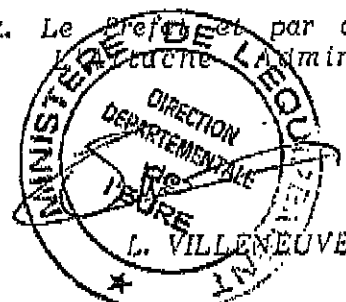
Le présent certificat est transmis au Représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'ARTICLE L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. (Contrôle de légalité).  
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

FAIT A EVREUX le 15 AVR. 1991

DELAI ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'une décision administrative qui desire la contester peut saisir le Tribunal Administratif immédiatement d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à compter de la notification de la décision attaquée.  
Il peut également, dans ce délai saisir le Maire s'il est l'auteur de la décision, le Préfet ou le Ministre chargé de l'Urbanisme d'un recours administratif.  
Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être porté au Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse. (La non-réponse au terme d'un délai de quatre mois, vaut refus implicite).

PR. Le Préfet par délégation  
Administratif,



16, boulevard Georges Chauvin 27022 Evreux Cedex

Tél : 32 31 02 02 - Télax : 320 923 F COESEUR - Télécopie : 32 33 13 54

Tous ces travaux intérieurs sont à la charge du Lotisseur

---

## I- GENERALITES :

---

Les structures voiries première phase et réseaux ont été réalisées en leur totalité dans le cadre des aménagements effectués pour l'opération groupée dite " Le haut du Buc ".

Les réalisations et technicités ont été faites suivant prescriptions de l'équipement et des différents concessionnaires concernés.

## II- VOIRIE :

---

Réalisée conforme aux normes de l'équipement, à savoir :

Chaussée : Emprise de 8 ml largeur avec 5 ml de chaussée  
Elle est réalisée en mono-pente à raison de 2,5 % avec bordures AC52 en partie basse et A2 en partie haute.

Structure réalisée : sous couche - 0,10 m de sable  
fondation - 0,20 m grave 0/100 locale  
base - 110 kgs/m<sup>2</sup> de binder

Reste à terminer la couche de roulement en enrobés à chaud 0/10 à raison de 90 kg/m<sup>2</sup>.

### Trottoirs :

Dans l'emprise globale de 8 ml, deux trottoirs de 1,50 ml de largeur avec une pente de 3 % vers la chaussée. Ces trottoirs n'ont pas été réalisés en première phase.

L'emprise respective de chaque trottoir se décompose de la façon suivante :

Structure sur 1 ml largeur coté voirie :

Fondation - 0,20 grave 0/100 locale  
Roulement - enrobés noirs 0/10 à raison de 70 kgs/m<sup>2</sup>

Structure sur 0,50 ml largeur coté parcelle :

Terre végétale sur 0,20 d'épaisseur  
Engazonnement

## III- ASSAINISSEMENT :

---

Le réseau a été réalisé pour le collecteur en voirie et les antennes branchements comme mentionnés dans le paragraphe I - GENERALITES.

Ce réseau est du type séparatif.



#### Eaux usées :

Réseau réalisé en amiante ciment diamètre 200 et raccordé sur le chemin rural ( ex cv 70 ) par servitude en lot privatif ( N°10 )

Ce réseau reprend pour parties les écoulements du programme réalisé en groupé dit " Le Haut du Buc " pour s'évacuer vers la station d'épuration communale.

Les regards de visite cylindriques en béton ont un diamètre intérieur de 1000, ils sont munis d'échelons et crosses galvanisés pour entretien.

#### Eaux pluviales :

Réseau réalisé en béton armé diamètre 300 suivant le même tracé collecteur du réseau vannes en voirie et servitude ;

Ce réseau reprend également les évacuations pluviales du programme " Le Haut du Buc " et ce pour partie.

Les regards de visite sont similaires aux ouvrages des eaux usées et les eaux de voirie sont recueillies par des bouches avaloirs à grille raccordées sur le collecteur.

#### Branchements :

Chaque parcelle dispose d'une boîte eaux usées et d'une boîte eaux pluviales. Ces boîtes sont en béton 40x40 intérieur et fermées par des tampons fonte hydraulique et ductile de section 50x50. Chacune de ces boîtes est positionnées en limite et en privatif.

#### IV- EAU POTABLE :

Ce réseau a été posé dans le cadre du paragraphe Généralités pour l'opération initiale " Les Hauts du Buc ".

Les études et réalisation ont été assurées par le Cabinet TECHNIA.

La desserte interne est réalisée en diamètre 100 jusqu'au poteau incendie et en diamètre 53/63 à la suite.

Chaque parcelle dispose en limite d'un citerneau relié au réseau par un pénétré de 0,25 de section.

Le compteur sera posé par le concessionnaire ou fermier local.

La défense incendie est assurée par le poteau positionné sur la Résidence " le haut du Buc " face au lot N°18 sur le trottoir opposé.

#### V- ELECTRICITE

L'énergie de ce programme a été étudiée en formule tout électrique et réalisée avec le syndicat départemental d'électrification et à nécessité la construction d'un poste transformateur sur la tranche précédente.

La desserte des lots est assurée par des cables souterrains posés en tranchée commune jusqu'aux coffrets 5300 posés en limite de propriété.

#### VI- ECLAIRAGE PUBLIC :

L'éclairage est également posé en souterrain sur le même tracé que la basse tension.

Les lanternes sont du type LAMPADA avec ampoules de 125 Watts fixées sur fûts de 3,50 ml de hauteur.

L'alimentation est raccordée sur le réseau déjà réalisé et dépendante du réseau de la commune.

#### VII- TELEPHONE :

L'étude du schéma de desserte est faite sur les données des services des Télécom.

Le réseau est réalisé en souterrain, chaque parcelle dispose d'un fourreau en attente en limite de parcelle.

Le cablage sera assuré par les Télécom.

#### VIII- ESPACES VERTS :

Deux zones espaces verts seront réalisées et engazonnées :

- au droit de la parcelle n° 2
- entre les lots 7 et 8

#### IX- PIETONNIERS :

Deux piétonniers seront créés et traités en engazonnement :

- l'un reliant la voirie au droit des lots 16/17 vers le piétonnier communal ceinturant l'opération
- l'autre partant de la raquette en fond de programme entre les lots 12/14 13/16 pour rejoindre le premier.

#### X- PLANTATIONS :

Les plantations d'arbres tiges seront réalisées en privatif suivant plan annexé à savoir :

- lot n° 1 - 4 arbres sur coté parcelle N 0
- lot n° 2 - 8 arbres sur fond parcelle sud
- lot n° 5 à 7 - 9 arbres sur fond parcelle sud
- espace vert proximité du lot n° 7 - 10 arbres au sud  
- 3 arbres au nord
- lot n° 8 - 5 arbres sur façade parcelle ouest
- lot n° 9 - 2 arbres sur façade parcelle ouest
- lot n° 13 - 6 arbres sur coté parcelle au sud
- lot n° 14 - 3 arbres sur façade parcelle coté est
- lot n° 15 - 10 arbres sur coté parcelle au sud
- lot n° 18 - 6 arbres sur coté parcelle ouest-sud-ouest

#### XI- GENERALITES :

Les voies ont été réalisées en première phase dans le cadre de la première opération " Le Haut du Buc ", elles nécessitent une remise en état, un nettoyage et des réparations localisées.

Les réseaux ont été posés dito la voirie en public et nécessitent un contrôle général et une remise en état partielle. certains ouvrages en attente sont à supprimer, d'autres à poser, à nettoyer, à dégager.

( exemple ) : les branchements eaux et électricité du lot n°20 se trouvant en façade du logement n°34 seront déplacés ).

Les terres végétales stockées sur les fonds de parcelles seront remises sur les lots après nettoyage des herbes et broussailles.

La voirie deuxième phase restant à réaliser ( enrobés voirie et trottoirs en totalité ) s'effectuera après constructions des logements.

Les piétonniers et espaces verts seront également réalisés en deuxième phase ainsi que les plantations manquantes.

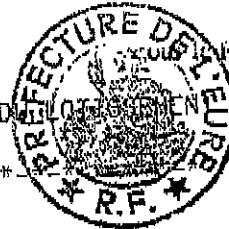
Fait à ROUEN, LE

Vu pour être annexé  
à notre arrêté en date  
de ce jour.

Evreux, le **10 DEC 1990**

Le Préfet

REGLEMENT D'URBANISME



Préfet (Commissaire de la République  
et par délégation  
L'Attaché Administratif

\*~\*~\*~\*~\*

Nombre de lots constructibles : 20 lots  
L. VILLENEUVE

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE CAUMONT

Résidence " les Peupliers "

7 Avril 1993

*[Signature]*

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### PREAMBULE :

---

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur du périmètre du lotissement.

Les diverses autorisations d'occupation du sol devront être conformes au présent règlement et aux dispositions d'urbanisme opposables au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Cependant : la stabilité des droits pour les acquéreurs n'est applicable que durant une période de 5 ans à compter de la date d'achèvement du lotissement.

Au delà de ce délai, les dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de l'autorisation de lotir seront opposables.

Au terme d'une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, le présent règlement ainsi que les règles d'urbanisme contenues dans l'arrêté d'autorisation de lotir et les pièces y annexées cesseront de s'appliquer dans le cas où un plan d'occupation des sols de la commune a été approuvé.

Seules les règles du plan d'occupation des sols seront alors opposables.

### ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

---

- 01 Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Caumont dénommé Résidence " Les peupliers " et composé de 20 lots.
- 02 Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
- 03 Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti ; il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.
- 04 Les acquéreurs ou occupants à quelque titre que ce soit d'un lot du lotissement seront tenus de respecter scrupuleusement les dispositions du présent règlement.

### DISPOSITIONS PROPRES AU LOTISSEMENT

---

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

---

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements affectés à l'habitation, il est formellement interdit d'y édifier des locaux à usage industriel, commercial ou artisanal, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Toutefois, pour favoriser la commercialisation des lots, des logements exposition où témoins pourront être édifiés.

## ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

---

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

---

Le sol des rues et place demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### A- LES RESEAUX

Toutes les canalisations pour assurer la desserte du lotissement en :

- assainissement séparatif
- eau potable
- électricité
- téléphone

sont prévus dans le lotissement, conformément au programme des travaux.

##### B- LES BRANCHEMENTS

- 01 Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux qu'en utilisant les branchements prévus à cet effet.  
Il est signalé que pour des raisons techniques, l'évacuation au réseau public des eaux des sous-sol n'est pas autorisée, et qu'en tout état de cause, l'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux d'eau viendraient à se produire à l'intérieur de sa propriété par les orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique.

Afin de permettre aux entreprises chargées de la distribution de l'eau, de l'électricité, et généralement à tout distributeur ou concessionnaire, l'accès au coffret de raccordement, les propriétaires des lots seront tenus de laisser libre de toutes constructions, clôtures ou autres, l'accès à ce coffret sur la voie publique.

## ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- 01 Toutes les constructions devront être élevées dans la zone constructible prévue au plan masse
- 02 Chaque propriétaire devra respecter l'orientation des lignes de faîtage dessinées sur le plan et devra édifier sa construction à l'intérieur des zones d'épannelage inscrites sur le plan.

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 01 Les constructions principales doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- 02 Si les constructions principales ne sont pas écartées des limites séparatives, elles jouxteront cette limite.
- 03 L'acquéreur de plusieurs lots jointifs peut construire à cheval sur la ou les limites séparatives intérieures à la parcelle qu'il a créée.
- 04 Les constructions seront de type traditionnel, la largeur maximale étant de 8 m pour une longueur d'au moins 10 m

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

- 01 Il ne peut être édifié sur chaque lot qu'une seule construction comportant un seul logement
- 02 L'acquéreur qui acquiert plusieurs lots jointifs peut ne construire qu'un seul logement
- 03 Les garages seront, soit établis dans le sous-sol, soit incorporés ou accolés aux habitations.

## ARTICLE 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 01 La hauteur maximale des logements de l'égoût du toit au rez de chaussée sera de 6 mètres. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.
- 02 Dans le cas où des sous-sols seraient réalisés, ceux-ci seront exécutés sous l'entière responsabilité du constructeur qui devra s'assurer de la nature des terrains, des risques d'infiltration d'eau et prendre toutes dispositions nécessaires.

## ARTICLE 2 - ASPECT EXTERIEUR

---

### A- CONSTRUCTIONS

- 01 Les constructions édifiées sur le lotissement doivent constituer un ensemble harmonieux, tant par leur architecture que par leur composition.  
Les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'inscrivent.
- 02 En vue d'intégration optimale des constructions au site pentu, les déblais et remblais seront limités au strict minimum.
- 03 En cas de réalisation de garages en sous-sol, il devra être prévu dans la rampe d'accès, une surface plane de 3 mètres avant raccordement sur la voie.
- 04 Les façades et pignons doivent présenter des formes aussi simples que possible, un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux.  
Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que parpaings, briques creuses, etc... doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles ( ton sable ). Le traitement des façades sera uniforme sur toute la hauteur, les tons criards seront exclus. Des tons vifs sont toutefois autorisés en sous-sol -ment lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- 05 Les constructions principales doivent être couvertes par une toiture à 2 versants minimum.  
L'angle des toits avec l'horizontale doit être de 45° minimum.  
Le matériau de couverture autorisé est la tuile plate vieillie, 22 au m<sup>2</sup>, ou tuile béton 11 au m<sup>2</sup>, brune ou flammée teintée dans la masse, ou tout autre matériau de teinte et d'aspect similaire.
- 06 Les constructions annexes auront un aspect identique aux bâtiments principaux exceptées les vérandas.
- 07 Les dépendances isolées devront respecter une distance de 4 m minimum avec les habitations principales.

### B- CLOTURES ET LIMITES

---

- 01 L'absence de clôtures sur rue est autorisée
- 02 Les clôtures de façades et les retours sur les cotés dans les carrefours seront traitées avec soin et en harmonie avec les réalisations existantes sur le site ( grillage plastifié vert sur poteaux métalliques ).
- 03 Les clôtures arrières seront constituées simplement par des haies vives ne dépassant pas une hauteur de deux mètres, régulièrement entretenues et taillées.



Les propriétaires pourront cependant, outre les haies ci-dessus, édifier sur la limite séparative des parcelles, soit une clôture légère composée d'une plaque surmontée d'un grillage de 1,00 m, le tout faisant une hauteur totale de 1,20 m, soit un grillage de 1,20 m de haut.

Les clôtures édifiées à la limite séparative des lots seront mitoyennes.

#### ARTICLE 10 - CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Il y aura autant de places de stationnement de véhicules, sur la parcelle, qu'il y a de garages.

#### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE 12

##### A- DENSITE

- 01 Le terrain pourra être divisé au maximum en 20 lots destinés à recevoir une construction à usage d'habitation de type individuel.
- 02 La surface totale hors oeuvre nette constructible sera de 4900 m<sup>2</sup>

Dans le cadre du lotissement " Les Peupliers " sa répartition sera la suivante :

N° lot	I	Surface parcelle	I	S.H.O.N. réalisable
	I	Prévisionnelle	I	
Lot 1	I	455 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 2	I	762 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 3	I	769 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 4	I	575 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 5	I	1097 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 6	I	1121 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 7	I	1192 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 8	I	785 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 9	I	765 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 10	I	808 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 11	I	575 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 12	I	573 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 13	I	840 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 14	I	692 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 15	I	625 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 16	I	701 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 17	I	1288 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 18	I	722 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 19	I	744 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 20	I	547 m <sup>2</sup>	I	245 m <sup>2</sup>
Lot 21	I	5109 m <sup>2</sup>	I	0 m <sup>2</sup>
Lot 22	I	4416 m <sup>2</sup>	I	0 m <sup>2</sup>
Lot 23	I	294 m <sup>2</sup>	I	0 m <sup>2</sup>
TOTAUX	I	15716 m <sup>2</sup>	I	4900 m <sup>2</sup>

**B- MODIFICATIONS**

- 01 Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies que celles prévues au plan du lotissement, sans autorisation spéciale et expresse du lotisseur ou de l'Association Syndicale, lorsque les rues n'auront pas été classées dans le domaine public.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du tiers des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

Le Lotisseur

MAISON FAMILIALE CONSTRUCTEUR SA

A Rouen, le

AVIS FAVORABLE DE MONSIEUR  
LE MAIRE DE CAUMONT



DROIT DE TIMBRE  
 PAYÉ SUR PLAT  
 Autorisation  
 du 12.07.1960  
 Répertoire N° :

## CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

[illegible]

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE CAUMONT

Lotissement " Les peupliers "

7 April 1993

Handwritten signature: *Handwritten signature*

Ce document est joint pour information au sens de  
L'Article R 315-9 du code de l'Urbanisme.

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

---

- 1.01 Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement. Son projet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement au sens de l'article R 315-5 et R 315-9 du Code de l'Urbanisme.
- 1.02 Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.
- 1.03 Tout acte administratif de la propriété d'un des lots ou tout acte conférant un droit quelconque sur l'un des lots du présent lotissement devra mentionner l'existence de ce cahier des charges qui sera annexé au dit acte et comporter l'obligation pour son bénéficiaire d'en respecter scrupuleusement les dispositions contractuelles.
- 1.04 Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

### ARTICLE 2 - PORTEE COMPLEMENTAIRE DU CAHIER DES CHARGES

---

Il s'ajoute au règlement de lotissement et a pour but de fixer les règles de droit privé s'appliquant au lotissement visé, ainsi que les conditions générales de vente du lot.

## CONDITIONS GENERALES DE VENTES

---

### ARTICLE 1 - VENTES DES LOTS

---

- 1.01 La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droits.
- 1.02 Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.
- 1.03 En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés et de surfaces des lots autre que le sien, ou de modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.
- 1.04 Les actes de ventes, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement et éventuellement des statuts de l'Association Syndicale seront nuls et de nul effet.

- 1.05 Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à faire souscrire auprès de la Commune, d'E.D.F. ou des Sociétés concessionnaires.

## ARTICLE 2 - MESURAGE ET BORNAGE

-----

- 2.01 Un plan régulier de chaque lot sera dressé par un Géomètre Expert nommé par le Lotisseur aux frais de l'acquéreur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

- 2.02 Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot.

## SERVITUDES

-----

### ARTICLE 1 - SERVITUDES GENERALES

-----

- 1.01 Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.
- 1.02 Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ont collectivement la jouissance.
- 1.03 Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

### ARTICLE 2 - SERVITUDES PARTICULIERES

-----

- 2.01 Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication, devant, pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot et aux servitudes qui en résulteront. particulièrement : servitude d'assainissement eaux vannes et pluviales sur le lot 10.
- 2.02 Aucun acquéreur ne pourra s'opposer, ni au surplomb de son lot par le réseau aérien de distribution électrique, ni à l'élégage des arbres et des haies pouvant gêner ce réseau, et ce pour les lots 1 à 8 - 10 à 13 - 17 - 19 et 20.
- 2.03 Le lotisseur se réserve le droit de passage par tous moyens sur les voies du lotissement.

## VIABILITE

-----

### ARTICLE 1 - PROPRIETE DU SOL

-----

- 1.01 Le sol des voies du lotissement est destiné à être incorporé ultérieurement à la voirie communale, sans que toutefois le lotisseur puisse prendre un engagement quelconque à ce sujet.

- 1.02 Tous les propriétaires des lots constructibles ou leurs représentants auront, sur ces rues, des droits de jour, vue et issue, comme sur une voie publique régulièrement classée.

Ils auront les mêmes droits de circulation sur les voies du lotissement que leurs lots soient ou non contigus à ces voies.

## ARTICLE 2 - DECHARGE ET DEPOTS

- 2.01 Les acquéreurs ne devront faire sur la voie privée ou publique aucun dépôt de matériaux, décharge, ordures ménagères ou autres.

- 2.02 Toutefois, les ordures ménagères seront déposées aux endroits prévus à cet effet, si de tels emplacements ont été prévus au plan masse.

- 2.03 Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexes, accès, etc... réalisés par les occupants de logements pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation du gros oeuvre des logements les matériaux pourront en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement des trottoirs éloigné de toute bouche d'égout. Les acquéreurs qui useront de cette possibilité seront tenus de nettoyer parfaitement les lieux et de les remettre en état.

- 2.04 Le propriétaire est tenu par lui-même et par ses entrepreneurs, ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée, en imposant à son constructeur, les prescriptions suivantes, visant à assurer le maintien en état et la protection des ouvrages communs :

- imposer au droit de l'accès à la parcelle la pose sur le trottoir et sa bordure la pose d'une feuille plastique sur laquelle sera mise en place une couche de tout venant de 0,15 m de béton maigre.

- d'enlever à l'achèvement des travaux de construction cette protection et d'effectuer les réparations des éventuels dégâts occasionnés.

- d'interdire l'utilisation des engins à chenille sur les trottoirs et la chaussée revêtues.

- d'interdire l'entrepôt des matériaux sur la chaussée et le trottoir et d'y préparer le mortier.

## UTILISATION ET ENTRETIEN

### ARTICLE 1 - VOIRIE

- 1.01 Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade, ils devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et les neiges.

- 1.02 De même, les passages et servitudes qui desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.
- 1.03 Chaque acquéreur devra entretenir la bande engazonnée réalisée par le lotisseur sur la partie de trottoir située le long de la façade du lot acquis.
- 1.04 Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises à la viabilité ou à ses accessoires par les entrepreneurs domestiques ou ouvriers travaillant pour son compte, il devra faire remettre en état les parties détériorées, immédiatement, à ses frais (équipements, bordures, caniveaux, chaussée, trottoir, bouche d'égout, boîtes de branchement d'assainissement, chambres de tirages P.T.T., coffrets de comptage, candélabre... et dont la dégradation serait constatée à la terminaison de la construction de sa maison.

L'acquéreur s'engage à faire établir un constat des lieux par Huissier au démarrage de sa construction, au droit de son lot, à ses frais.

- 1.05 Au cas où le retard apporté à exécuter ces travaux serait dû au refus des acquéreurs, ces derniers seraient rendus responsables de tout accident qui pourrait survenir de ce fait.
- 1.06 Tant que le classement dans le domaine public communal des rues et places n'aura pas été obtenu, le lotisseur ou l'Association Syndicale pourront interdire sur tout ou partie de ces rues et places, la circulation et le stationnement des voitures non suspendues, ainsi que les voitures maraîchères, de cultivateurs, de commerçant, de forains, de roulottiers ou autres.

De même, avant et après leur classement dans le domaine des collectivités, il sera interdit aux véhicules de plus de 3 tonnes de stationner sur ces voies et trottoirs.

Ne seraient pas comprises dans cette prohibition, les voitures employées par les acquéreurs aux terrassements et transports de matériaux de construction, non plus que les voitures de déménagement et celles des fournisseurs ou visiteurs, sous réserve que leur tonnage brut ne dépasse pas 4 tonnes.

## ARTICLE 2 - LA PARCELLE

- 2.01 Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.
- 2.02 Toute clôture en mauvais état, ou cassée devra être remplacée. Tout arbre ou arbuste, mort ou abattu devra être remplacé. La pelouse devra être tondue régulièrement. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.
- 2.03 Il sera interdit d'étendre du linge de façon apparente.
- 2.04 Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers.

- 2.05 Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.
- 2.06 Elagage - débroussaillage  
Chaque propriétaire devra entretenir son lot de façon que le terrain soit constamment débroussaillé.  
Les haies seront élaguées en temps utile pour éviter toute propagation d'incendie.
- 2.07 L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert par l'acquéreur du lot.

Il sera planté 1 arbre par parcelle.

L'environnement sera réalisé avec les essences d'arbres régionaux choisies par l'acquéreur du lot.

Le délai d'exécution des plantations sera de 10 mois à compter de la date de remise des clés. Ce délai sera prorogé de plein droit en cas de force majeure, tels que grève, intempéries, etc...

En tout état de cause, les plantations ne pourront s'effectuer qu'uniquement pendant les périodes compatibles avec la reprise des essences, c'est à dire d'octobre à mars inclus.

Les plantations figurant au plan d'ensemble de l'opération et qui sont prévues, à l'intérieur de la partie du terrain destiné à un usage privatif, seront à la charge exclusive de l'acquéreur de la partie du terrain sur laquelle ces plantations sont prévues.

Hormis celles reprises dans le programme des travaux et à la charge de la Société, que chaque acquéreur devra entretenir et éventuellement remplacer.

### ARTICLE 3 - LES CONSTRUCTIONS

-----

- 3.01 Les peintures extérieures seront refaites au moins une fois tous les quatre ans, les couleurs criardes sont interdites.
- 3.02 Le ton choisi devra être identique aux tons précédents ou s'intégrer harmonieusement à l'ensemble. En cas de doute dans le choix d'une teinte, l'acquéreur aura la possibilité de s'adresser à l'Association Syndicale qui le conseillera utilement, ou au lotisseur si l'Association Syndicale n'est pas mise en place.

### ARTICLE 4 - SANCTION COMMUNE AUX ARTICLES 1 - 2 - 3 DU PRESENT TITRE

-----

Dans les cas du non respect des obligations dues aux acquéreurs par les Articles 1-2-3, tout propriétaire d'un lot constructible peut exiger de tout acquéreur, la remise en état, par tout moyen de droit à sa convenance.



## GESTION ET ADMINISTRATION

## ARTICLE 1 - ASSOCIATION SYNDICALE

- 1.01 Il sera constitué dans les conditions où l'article R 315-6 du code de l'urbanisme s'applique, une Association Syndicale libre dont chaque acquéreur fera partie de droit, par le fait même de son acquisition, le lotisseur étant membre de l'Association Syndicale pour les lots constructibles non vendus.

Cette Association aura pour objet la gestion, l'entretien de tous les équipements communs du lotissement et l'acquisition de leur terrain d'assiette. En cas de réalisation par tranche, à l'initiative du lotisseur, chaque tranche sera intégrée dans l'Association au fur et à mesure de leur réalisation et les charges ne seront réparties qu'entre les propriétaires des lots situés dans les tranches réalisées.

- 1.02 En conséquence, font obligatoirement partie de cette Association Syndicale, toutes personnes physiques ou morales qui exercent ou détiennent un droit de propriété sur les lots constructibles faisant partie du lotissement.

- 1.03 Le fonctionnement de cette Association est fixé par ses statuts dont un original est annexé au présent cahier des charges.

## ARTICLE 2 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Chaque acquéreur pourra exiger directement des autres acquéreurs l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges ou par le règlement de lotissement.

## ARTICLE 3 - OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur leur parcelle et la partie indivise des parties communes possédée par eux.

Les acquéreurs devront pour satisfaire aux obligations de la loi du 4 janvier 1978, contracter une assurance " dommages, ouvrages " étendue à la viabilité existante.

## ARTICLE 4 - CHARGES

- 4.01 Après classement des voies dans la voirie communale, toutes les propriétés situées en bordure de ces voies ou y ayant accès seront astreintes aux charges communales de voirie en résultant.

- 4.02 Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles vendus peuvent et pourront être assujettis.

## ARTICLE 5 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

---

- 5.01 La signature des actes de vente entraine adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

## ARTICLE 6 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

---

- 6.01 Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.
- 6.02 Les dispositions du présent cahier des charges ne seront rendues définitive qu'au moment de cette approbation.

## ARTICLE 7 - DEMARRAGE DES CONSTRUCTIONS

---

Tout acquéreur de lot reconnaît au lotisseur le droit d'interdire toutes constructions avant que ne soient repris par l'Association Syndicale les terrains et équipements communs, dans les conditions prévues aux statuts de l'Association Syndicale et ce sans qu'il puisse être tenu à une quelconque indemnité à l'égard des acquéreurs des lots.

Tout contrevenant à cette interdiction serait tenu pour responsable financièrement du coût des travaux nécessaires à la cession des équipements et terrains communs à l'Association Syndicale.

## ARTICLE 8 - OBLIGATION DE SOUFFRIR LES TRAVAUX ET SERVITUDES

---

- 8.01 Le lotisseur aura le droit de placer, tant sur la chaussée que sur les trottoirs, à tels endroits qu'il jugera à propos, tous candélabres, bornes-fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs, etc... en respectant toutefois la distance légale.
- 8.02 Les acquéreurs seront tenus de souffrir sans indemnité sur les clôtures ou sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom des voies et numérotage.
- 8.03 Toutefois, les acquéreurs seront tenus d'accepter toutes servitudes de passage ou d'accès au profit des terrains ou lotissement contigus, si cette servitude est décidée par le lotisseur ou l'Association Syndicale du lotissement. De même ils devront accepter l'installation dans leur parcelle de réseaux souterrains tels que téléphone, télédistribution ou autres.

Le Lotisseur, Le

Avis de Monsieur Le Maire



## ARTICLE 1ER - FORMATION

1.01-Par le fait de la signature de l'acte d'acquisition, les acquéreurs des lots constructibles du lotissement ci-après désigné, seront de plein droit et obligatoirement Membres d'une Association syndicale libre, constitué dans les termes des lois et règlements en vigueur et en particulier des Articles R 315-6, R 315-8 du Code de l'Urbanisme.

1.02-La signature des actes de vente par les acquéreurs comportera pour eux et leurs héritiers, représentants ou ayant-droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.  
La qualité de membre de l'association sera transmise de plein droit en cas d'aliénation à tout acquéreur d'un lot du lotissement considéré, lequel sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur, le tout sous l'entière responsabilité de ce dernier.

1.03-Cette association prendra le nom du lotissement. Son périmètre sera celui défini par l'autorisation de lotir et dont la contenance et les désignations cadastrales figurent dans les pièces du dossier considéré.

1.04-Tout propriétaire ou co-propriétaire, lotisseur y compris, d'un lot dépendant du lotissement sera membre de plein droit de la présente Association Syndicale.

1.05-Les statuts de l'association syndicale mentionnée à l'article R 315-6 doivent prévoir :  
La possibilité pour tout attributaire de lot de provoquer, par ordonnance de requête du Président du Tribunal de grande instance, la réunion d'une assemblée générale si le lotisseur n'a pas respecté l'engagement prévu à l'article R 315-6.

## ARTICLE 2 - OBJET

2.01-L'Association Syndicale a pour objet :

- La gestion, l'entretien et l'amélioration de la voirie, des espaces verts, des installations ouvragées et équipement communs, en règle générale de tout ce qui n'est pas lot privatif et ce dès leur réception conformément aux articles 3.01 et suivants,
- L'acquisition de ces éléments communs dans les formes prévues à l'article 3.04,
- Le contrôle de l'application du cahier des charges et du règlement du lotissement,
- La répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'Association Syndicale
- La surveillance générale du lotissement.

2.02-Le Siège de cette Association sera désigné par l'Assemblée Générale dans la commune où se trouve le lotissement ou selon les termes de l'article 4, lorsqu'il établit un organe provisoire.

2.03-Les organes administratifs qui assureront son fonctionnement sont :  
\* l'Assemblée Générale,  
\* le Syndicat et le Président,  
dans le cadre des pouvoirs qui leur sont conférés par les présents statuts.

## ARTICLE 3 - TRANSFERT DE PROPRIETE

- 3.01-La prise en charge des équipements et des terrains communs interviendra au profit de l'Association Syndicale, dès que les travaux d'équipement communs, mis à la charge du lotisseur par l'arrêté d'autorisation, seront achevés et réceptionnés, le lotisseur s'engageant par ailleurs à obtenir le Certificat Administratif de viabilité.
- 3.02-A cet effet, le lotisseur informera l'Association syndicale en la personne de son représentant de la date retenue pour réceptionner les travaux par lettre recommandée avec accusé de réception adressée 15 jours avant la réception.
- 3.03-Le lotisseur remettra au représentant de l'Association Syndicale le procès verbal de réception et son acceptation des travaux. La remise de ce procès verbal vaudra, que des réserves aient été ou non émises à l'égard de l'Association Syndicale, prise en charge de la gestion des équipements et terrains communs et entraînera pour elle l'obligation de réaliser tous les actes de gestion relatifs aux biens gérés, et notamment la souscription de toutes polices d'assurances.
- 3.04-L'Association Syndicale s'engage à acquérir les équipements et terrains communs dans le délai de 3 mois de la signature des P.V. de la réception sans réserves des travaux ou de la signature des P.V. de levée des réserves, si des réserves ont été émises. L'acte d'acquisition revêtira la forme notariée. Le procès verbal de réception et le procès verbal de levée des réserves seront annexés audit acte. Les frais de vente seront supportés par l'Association syndicale.
- 3.05-Dès régularisation du transfert de propriété, l'Association Syndicale entamera toute négociation avec la collectivité locale compétente en vue du classement des équipements et terrains communs dans le domaine public.
- 3.06-Toutefois, l'Association Syndicale pourra ne pas être conviée à la réception des travaux si les terrains et équipements communs sont pris en charge par une personne morale de droit public selon l'article R 315-7 du code de l'urbanisme.
- 3.07-Si pour quelque cause que ce soit, l'Association Syndicale ne pouvait être représentée, une nouvelle réception des travaux aurait lieu, le lotisseur fixant la date par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant le respect d'un préavis de 10 jours. Si à cette date l'Association Syndicale n'était toujours pas représentée, le lotisseur saisirait d'urgence, par voie de requête, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé aux fins de nommer tout homme de l'art devant participer à la réception des ouvrages au nom de l'Assemblée Syndicale. Un procès verbal de réception sera établi à partir de la date à laquelle commencera à courir le délai de 3 mois imparti à l'Association Syndicale pour acquérir les terrains et équipements communs.

## ARTICLE 4 - L'ORGANE PROVISOIRE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

4.01-Avant la mise en place des organes administratifs de l'Association, prévus aux Articles 5-6-7 des présents statuts et pour les cas où, la 1ère Assemblée Générale s'étant réunie, il n'aurait pu être procédé à la désignation des Membres du Syndicat pour quelque raison que ce soit, l'association syndicale sera valablement et provisoirement représentée par le doyen d'âge des acquéreurs des lots, à la date de la tenue de cette Assemblée. Ce représentant provisoire devra être une personne physique, à l'exclusion de toute personne morale de droit privé.

4.02-Les décisions prises par l'organe provisoire de l'Association Syndicale auront force obligatoire à l'égard des membres de l'Association et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes de direction prévus aux articles 6 et 7 des présents statuts.

4.03-Le Président provisoire de l'Association Syndicale agira en bon père de famille et ce dans la limite des pouvoirs prévus à l'article 7 des statuts.

4.04-Le Siège de l'Association pourra être désigné, dans cette hypothèse par le lotisseur.

## ARTICLE 5 - ASSEMBLEE GENERALE

5.01-L'Assemblée Générale se compose de tous les titulaires de lots constructibles, c'est à dire les acquéreurs de ces lots et le lotisseur pour les lots constructibles non vendus. Tout titulaire de lots constructibles est membre de l'Assemblée Générale.

5.02-Les attributaires d'un même lot sont tenus de se faire représenter par une seule personne, les mineurs et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, l'usufruit et l'usufruitier représentent le nu-propriétaire. Les représentants ou mandataires doivent être eux-mêmes Membres de l'Association.

5.03-L'Assemblée Générale se réunit dans le courant de chaque année au lieu indiqué par le Président, dans les lettres de convocation dans la commune concernée par l'autorisation de lotir.

5.04-Les convocations sont adressées quinze jours au moins avant la réunion par les soins du Président ou par le lotisseur dans le cas prévu à l'article 9.01. Elles comprennent l'indication des jour, heure, lieu et objet de la réunion.

5.05-L'Assemblée générale est convoquée extraordinairement par le Président lorsque plus de la moitié des propriétaires l'exige ou par le Syndicat, en cas de carence du Président.

5.06-L'Assemblée Générale ordinaire ou réunie extraordinairement est valablement constituée lorsque le nombre des voix présentées ou représentées est égal à la moitié plus une voix du total des voix de l'Association.

5.07-Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite par les soins du Président à huit jours d'intervalle. Les membres présents ou représentés délibèrent valablement à la seconde réunion quelque soit le nombre des voix représentées par eux, mais seulement sur les objets mis à l'ordre du jour de la première réunion.

- 5.08-Il est attribué à chaque membre une voix par lot. Les membres de l'Assemblée, et ce compris le lotisseur, qui sont titulaires de plusieurs lots disposent d'autant de voix que de lots.
- 5.09-L'Assemblée Générale nomme le Syndicat de l'Association parmi les membres de l'Association Syndicale.
- 5.10-Les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à tous les membres, quand même ils seraient absents, opposants, ou incapables.
- 5.11-Elle délibère sur la gestion du Syndicat dont elle arrête définitivement les comptes chaque année et sur les travaux extraordinaires à exécuter. Elle fixe la somme nécessaire à l'entretien et à la gestion des terrains et équipements communs pour l'année en cours.
- 5.12-L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Syndicat, ou à défaut par un des membres du syndicat par ancienneté d'âge, ou encore, s'il y a lieu, par l'organe provisoire.
- 5.13-Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.
- 5.14-Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur des registres qui demeureront chez le Président et qui seront signés par les membres du Syndicat.
- 5.15-Pour chaque Assemblée, il est tenu une feuille de présence qui contient les noms et adresses des propriétaires et qui est signée en entrant en séance par chacun d'eux ou son représentant. La feuille de présence est annexée au procès verbal.
- 5.16-Les justifications des délibérations de l'Assemblée Générale, à produire aux tiers ou en justice, résultent des copies ou extraits certifiés conformes par le Président.

#### ARTICLE 6 - LE SYNDICAT

- 6.01-L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat de 3 personnes physiques désignant parmi eux le Président, le Secrétaire et le Trésorier. En cas de démission, de décès ou d'incapacité de l'un des membres du syndicat, son remplacement sera assuré par voie de co-optation par les membres restants, avant d'être soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale.
- 6.02-Les syndics sont élus pour 3 ans par l'Assemblée Générale et sont rééligibles.
- 6.03-Le syndicat se réunit sous la présidence du Président au lieu désigné par lui, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.
- 6.04-Le syndicat fait exécuter tous les travaux d'entretien qu'il juge nécessaire dans le cadre de l'objet de l'association syndicale et dans la limite du budget voté par la dernière assemblée générale.
- 6.05-Il fait exécuter tous les travaux décidés par l'Assemblée générale en vertu de l'application de l'article 5.11.
- 6.06-Dans le cadre de l'objet de l'association syndicale, le syndicat peut, en cas d'urgence, engager des frais de conservation des terrains et équipements communs non prévus par l'assemblée générale à charge pour lui de convoquer, dans les meilleurs délais, une assemblée générale extraordinaire.

Dans ce cas, les frais seront engagés par le Syndicat statuant à l'unanimité de ses trois membres et agissant en bon père de famille.

6.07-Il approuve les marchés.

6.08-Il établit le budget prévisionnel des dépenses d'investissement, de fonctionnement et d'entretien de chaque année et le soumet à l'approbation de l'Assemblée Générale.

6.09-Il procède auprès des propriétaires à l'appel des fonds destinés à couvrir les dépenses de l'Association.  
Il arrête définitivement les comptes au 31 décembre de chaque année pour les présenter à l'approbation de l'Assemblée Générale.  
Il rend compte de sa gestion, à l'occasion de chaque Assemblée Générale.

6.10-Les délibérations du syndicat sont prises à la majorité sauf dans le cas prévu au 6.06.

6.11-Les délibérations sont inscrites par ordres de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'association ont droit de prendre communication du Registre des délibérations de syndicat.

6.12-Les premiers syndics seront nommés par la première Assemblée Générale comme il sera dit ci-après à l'article 9.

#### ARTICLE 7 - LE PRESIDENT

7.01-Le président préside les réunions de l'Assemblée Générale de l'association syndicale et représente l'association vis à vis des tiers.  
Il exécute les décisions prises par le Syndicat.

7.02-Il veille à la conservation des registres de l'association.

7.03-Il est chargé de recouvrer, par tous moyens de droit à sa convenance, toutes les sommes dues à l'association, de poursuivre le paiement des dégradations qui pourraient être faites dans les terrains et équipements communs du lotissement, y compris par la prise d'hypothèque sur le lot du co-loti défaillant.

7.04-Il représente seul l'association syndicale à toute demande qui pourrait être faite contre l'association et à toute poursuite qui pourrait être exercée contre elle.

7.05-Il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de l'association.

7.06-Généralement il agit pour le compte de l'association au mieux des intérêts de celle-ci, dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts.

7.07-A cet effet, il signe tous actes, prend tous engagements, fait toutes déclarations, fournit pièces et plans, les certifie véritables, s'engage au nom de l'association au paiement de tous frais quelconques.



- 7.08-Le Président ne contracte, en raison de ses fonctions, aucun engagement personnel, ni solidaire, il ne répond que de l'exécution de son mandat.
- 7.09-Les rémunérations des fonctions de Président sont fixées, le cas échéant, par l'assemblée générale.
- 7.10-En cas de démission, décès, incapacité du Président, seul un syndicat au complet peut désigner un nouveau Président, dont la nomination sera ratifiée ultérieurement par l'assemblée générale.
- 7.11-Le président, sur autorisation du syndicat, peut déléguer tout ou partie de ses fonctions à un directeur non membre de l'association. Sa rémunération devra être prévue dans le budget approuvé par l'Assemblée Générale. Cette nomination sera faite pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction par le Syndicat et pour une mission spécifique.

#### ARTICLE 8 - RECOUVREMENT DES DEPENSES

- 8.01-Les membres de l'association syndicale devront contribuer, sous la formes d'une cotisation, aux dépenses d'acquisition et d'entretien des terrains et équipements communs proportionnellement au nombre de voix dont ils disposent chacun dans le cadre de l'association syndicale au jour de la délibération fixant les dépenses.
- 8.02-Toutefois, au cas où le lotissement serait réalisé par tranches dont l'initiative appartient au lotisseur, la participation de ce dernier aux dépenses d'entretien sera limitée au nombre de voix dont il dispose dans les tranches réalisées, qui seules sont génératrices des frais.
- 8.03-Seront qualifiées dépenses de gestion, les frais de fonctionnement de l'association syndicale et ce compris les rémunérations versées à l'organe de gestion si celui-ci est un professionnel appointé à cet effet. Les dépenses d'entretien comprennent notamment, sans que la liste ci-après énumérée soit limitative, les réparations, de quelque matière et d'importance que ce soit, les contrats d'entretien et le remplacement des éléments d'équipement qui, par usage normale ou autrement, devraient être remplacés.
- 8.04-La cotisation de chaque membre, le mode de paiement seront fixés par le syndicat, l'encaissement sera fait par chèque établi à l'ordre du trésorier de l'association au compte bancaire ou C.C.P. ouvert à son nom.
- 8.05-Toute cotisation non réglée à son exacte échéance et, en règle générale, toute somme due à l'association syndicale, à quelque titre que ce soit, entraînera de plein droit la perception d'un intérêt au taux de l'intérêt légal, calculé sur la somme due et ce après mise en demeure de payer restée infructueuse pendant quinze jours.

#### ARTICLE 9 - REUNION DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE

- 9.01-La convocation de la Première Assemblée Générale de l'Association Syndicale sera effectuée au plus tard, à la requête du lotisseur, dans le mois suivant l'attribution du premier lot.
- 9.02-Cette convocation devra avoir lieu quinze jours au moins avant la réunion.

9.03-Le but premier de la Première Assemblée Générale sera de désigner les membres du syndicat et de déterminer la périodicité des appels de fonds effectués à la diligence du trésorier.

9.04-Le second but de la Première Assemblée Générale sera de réaliser par l'Association Syndicale l'acquisition des terrains et équipements communs dans les formes prévues à l'article 3.04. le lotisseur s'engageant à céder gratuitement ces terrains et équipements communs.

9.05-Au cas où le lotisseur n'aurait pas provoqué cette Assemblée Générale dans le délai prévu à l'article 9.01, tout acquéreur de lot peut provoquer cette réunion par ordonnance sur requête du Président du Tribunal de Grande Instance.

#### ARTICLE 10 - MODIFICATIONS AUX STATUTS - DISPOSITIONS DIVERSES

10.01-Les modifications aux présents statuts, autres que celles prévues à l'article 10.02 ci-dessous, de l'association syndicale ne peuvent être décidées que par une assemblée Générale extraordinaire statuant la majorité des 3/4 des membres et des voix.

10.02-Les bases de répartition des dépenses et des voix correspondantes ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des membres de l'association.

10.03-En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ces objets, un syndic peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grand instance à la requête de cinq Associés.

#### ARTICLE 11 - PUBLICITE

Pour toutes formalités consécutives à la rédaction des présents statuts y compris la publicité dans un des journaux d'annonces légales du département, ainsi que pour remettre à Monsieur le Prefet un exemplaire de ces statuts, conformément à l'article 6 de la loi du 21 juin 1865, tous pouvoirs sont donnés au lotisseur, ou à toute personne qu'il délèguera dans lesdits pouvoirs.

Fait à Rouen

, le 25.09.90