



**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES
DU LOTISSEMENT « LES SOLSTICES »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MONTELIER**

DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

NOTICE DE PRESENTATION

Septembre 2021

PREAMBULE

Le lotissement communal, dénommé Les Solstices, a fait l'objet d'une autorisation en 2008.

Le règlement du lotissement Les Solstices précise que les terrains composant les lots du lotissement sont prévus comme des terrains de construction. La vocation première du lotissement est l'habitation et les annexes qui s'y rapportent.

Son cahier des charges a seulement fait l'objet d'une évolution en 2009.

Cette situation peut créer des situations complexes du fait du caractère parfois incohérent voire contradictoire de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes personnes souhaitant construire.

En conséquence, et en application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Les Solstices avec le PLU de Montélier afin de clarifier et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLU.

1- Cadre règlementaire

L'enquête porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement Les Solstices, document de droit privé, avec le PLU de la commune de Montéliér.

Ce dernier a été approuvé le 16 septembre 2013, modifié le 24 juillet 2014, le 10 juillet 2015, le 16 décembre 2016 et le 1^{er} août 2019. Il a été mis en révision le 08 juin 2020.

La procédure de mise en concordance du lotissement Les Solstices avec le PLU de Montéliér est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

Au titre de l'article R.442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ou de déclaration préalable, c'est-à-dire le Maire.

La décision portant modification des documents d'un lotissement prend la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement et une délibération motivée du Conseil Municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. En effet, cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement.

2- Déroulement de la procédure de mise en concordance

2.1- Organisation de l'enquête publique

La commune de Montélier a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Président du Tribunal Administratif de Grenoble. Celui-ci, par décision n°E21000157/38 du 08/09/2021, a nommé M. Gérard THEVENET domicilié à UPIE.

Annexe n°1 : Décision n°E21000157/38 du 08/09/2021 du Tribunal Administratif de Grenoble

Par arrêté n°2021-94 du 21/09/2021, le Maire a décidé de l'ouverture de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

- L'enquête publique se déroulera en mairie, 10 avenue du Vercors à Montélier du 11/10/2021 au 26/10/2021 les jours et aux horaires suivants : du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30.
- Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie les 11/10/2021 et 26/10/2021 de 08h30 à 12h30.

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, la durée de l'enquête peut en effet être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Annexe n°2 : arrêté du Maire du 21/09/2021 relatif à l'ouverture de l'enquête publique

Pendant la durée de l'enquête, un registre sera tenu à la disposition du public pour qu'il consigne ses observations. Celles-ci pourront également être adressées au commissaire enquêteur en mairie, 10 avenue du Vercors 26120 MONTELIER ou par voie électronique à enquete-publique-cahiers-charges@montelier.com (dans ce cas, un accusé de réception sera systématiquement transmis à son expéditeur).

Le dossier d'enquête sera consultable en ligne sur le site internet de la commune <https://www.montelier.com/infos-pratiques/demarches-administratives>

2.2- Décision pouvant être adoptée du terme de l'enquête

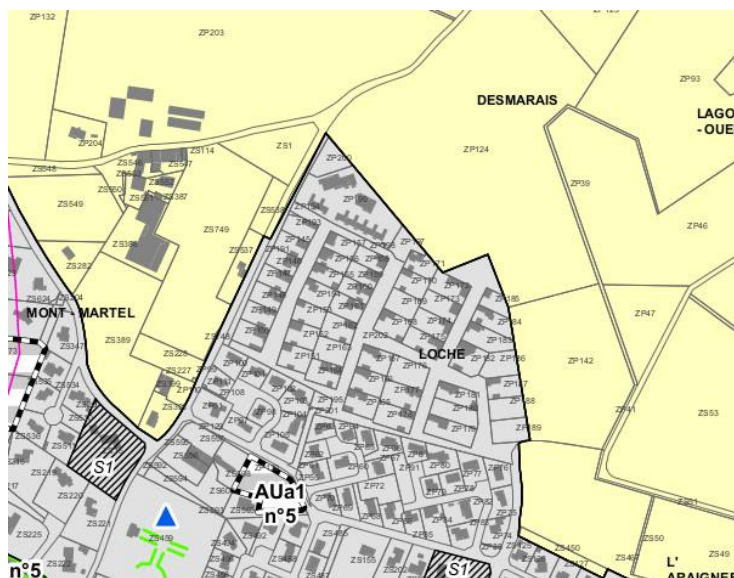
L'approbation de la mise en concordance des documents du lotissement avec le PLU est décidée par arrêté du Maire après délibération du Conseil Municipal.

2.3- Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

L'autorité compétente est M. le Maire, Commune de Montélier, 10 avenue du Vercors 26120 MONTELIER.

2.4- Entrée en vigueur

Les modifications apportées aux documents du lotissement seront opposables aux colotis dès la publication de l'arrêté de mise en concordance.



3.3- La valeur du cahier des charges du lotissement

La loi n°86-13 du 06 janvier 1986 a introduit une règle de caducité décennale des dispositions d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, avec la possibilité pour les colotis de s'y opposer sous certaines conditions.

Cette règle est désormais reprise à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, 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.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Ainsi, le cahier des charges conserve une valeur contractuelle régissant de manière perpétuelle les rapports entre les colotis.

3.4- La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le PLU de Montélier

Il résulte de ce qui précède que le cahier des charges du lotissement est un document contractuel perpétuel.

Or le cahier des charges du lotissement Les Solstices est un document daté de 2009, reflet de préoccupations devenues obsolètes et source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en cause des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

En outre, la commune de Montélier souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement Les Solstices avec le PLU et notamment son règlement qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune.

En application de l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement Les Magnolias avec le PLU.

4- La mise en concordance : modifications apportées au cahier des charges

4.1- Le Plan Local d'Urbanisme de Montélier

Dans le PLU, le lotissement Les Solstices relève du secteur Uc qui correspond à la couronne à dominante pavillonnaire. Ce secteur est classé comme déjà urbanisé et disposant des équipements publics nécessaires ou en capacité suffisante à cette urbanisation.

Les règles de constructibilité sont destinées à permettre une densification de ces secteurs : emprise en sol non réglementée, possibilité d'implantation sur limite séparative.

Annexe n°4 : extrait du règlement écrit du PLU.

4.2- Le projet de modification du cahier des charges

Dispositions du cahier des charges du 25/05/2009 à mettre en concordance avec le PLU	Projet de mise en concordance avec le PLU
ARTICLE 7 – DEMARCHE EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT Ce lotissement s'inscrit dans une démarche de développement durable et de respect de l'environnement. En tout état de cause, sa conception générale, sa composition et les règles qui y sont applicables sont établies dans l'intérêt général et individuel pour minimiser l'impact des constructions sur l'environnement. Prescriptions : Les habitations doivent être conçues de façon à limiter la consommation d'énergie à 50 kwh/m²/an. L'eau chaude sanitaire doit être produite par un chauffe-eau solaire intégré dans la toiture ou tout autre système équivalent. Recommandation : Il est conseillé de récupérer et stocker les eaux de pluie. Le dispositif de stockage sera intégré au volume du bâti ou enterré. Ce stockage permettra l'arrosage parcimonieux du jardin qui sera, comme prévu à l'article 17 du règlement du lotissement, planté de végétaux faiblement exigeants en eaux. Toutefois, le raccordement au réseau d'irrigation (Syndicat Intercommunal du Canal de la Bourne) est possible.	ARTICLE 7 – DEMARCHE EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT Ce lotissement s'inscrit dans une démarche de développement durable et de respect de l'environnement. En tout état de cause, sa conception générale, sa composition et les règles qui y sont applicables sont établies dans l'intérêt général et individuel pour minimiser l'impact des constructions sur l'environnement. Toute construction devra a minima respecter la réglementation thermique telle qu'exigée pour toute autorisation d'urbanisme sollicitée. Recommandation : Il est conseillé de récupérer et stocker les eaux de pluie. Le dispositif de stockage sera intégré au volume du bâti ou enterré. Ce stockage permettra l'arrosage parcimonieux du jardin qui sera, comme prévu à l'article 17 du règlement du lotissement, planté de végétaux faiblement exigeants en eaux. Le raccordement au réseau d'irrigation est possible sous réserve d'une capacité suffisante du réseau géré par le Syndicat d'Irrigation Drômois.
ARTICLE 8 – PROPRIETE DU SOL Le sol des voiries du lotissement restera dans le domaine privé de la commune	ARTICLE 8 – PROPRIETE DU SOL Le sol des voiries du lotissement intégrera le domaine public de la commune à compter de la délibération du Conseil Municipal en acceptant l'intégration au domaine public communal.
ARTICLE 11 – DESSERTE PAR LES RESEAUX Adduction d'eau d'irrigation Le raccordement est possible au réseau collectif d'irrigation (Syndicat Intercommunal du Canal de la Bourne). Réception de la télévision Chaque lot bénéficiera également d'un point de raccordement au réseau collectif de réception télévision numérique et non satellitaire. Le lotisseur installera le matériel nécessaire à la distribution de la TNT. Production électrique L'édification d'éolienne est interdite. Les installations de production électrique par panneaux photovoltaïques sont autorisées.	ARTICLE 11 – DESSERTE PAR LES RESEAUX Adduction d'eau d'irrigation Le raccordement au réseau collectif d'irrigation est possible sous réserve d'une capacité suffisante du réseau géré par le Syndicat d'Irrigation Drômois Réception de la télévision Chaque lot bénéficiera également d'un point de raccordement au réseau collectif de réception télévision numérique et non satellitaire. Le lotisseur installera le matériel nécessaire à la distribution de la TNT. Production électrique L'édification d'éolienne est interdite. Les installations de production électrique par panneaux photovoltaïques sont autorisées.
ARTICLE 13 – LES CONSTRUCTIONS 13.1 – Les peintures des boiseries extérieures seront refaites au moins une fois tous les 4 ans. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.	ARTICLE 13 – LES CONSTRUCTIONS 13.1 – Les peintures des boiseries extérieures seront refaites au moins une fois tous les 4 ans. Les couleurs devront respecter le règlement du document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

5- Incidences du projet sur l'environnement

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.123-8 du Code de l'Environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend notamment un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

La procédure de mise en concordance a pour objectif de mettre en cohérence un ancien cahier des charges avec le PLU de Montélier. Etant donné que cette mise en concordance n'a aucun impact sur l'environnement, il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

08/09/2021

N° E21000157 /38

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

CODE : 1

Vu enregistrée le 30/08/2021, la lettre par laquelle Monsieur le maire de la commune de Montélier demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le PLU de la commune de Montélier ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gérard THEVENET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le maire de la commune de Montélier et à Monsieur Gérard THEVENET.

Fait à Grenoble, le 08/09/2021

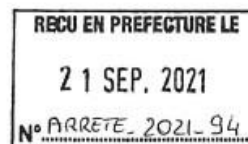
Le vice-président,



Stéphane WEGNER

République française
Liberté – Égalité –
Fraternité

**COMMUNE
DE MONTÉLIER**
Département de la Drôme
Canton de Valence II



ARRÊTÉ DU MAIRE

N° ARRÊTÉ - 2021 - 94 DU 21/09/2021

Objet : Enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune

Le Maire de la Commune de Montélier,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.442-11,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 et R.123-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montélier approuvé le 16/09/2013, modifié le 24/07/2014, le 10/07/2015, le 16/12/2016 et le 01/08/2019,

Vu le décret n°2021-699 du 01/06/2021 prescrivant les mesures générales nécessaires à la gestion de la sortie de crise sanitaire,

Vu la décision en date du 08/09/2021 de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant M. Gérard THEVENET en qualité de commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique portant sur la mise en concordance des cahiers des charges de 4 anciens lotissements communaux avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montélier,

Considérant que la commune de Montélier a aménagé les zones d'activités Les Petits Champs, la Pimpie, Les Magnolias et le lotissement Les Solstices suivant des autorisations délivrées entre 1986 et 2008,

Considérant que les cahiers des charges relatifs à ces aménagements comportent des dispositions réglementaires qui s'avèrent désormais en contradiction avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme alors qu'ils continuent de produire leurs effets contractuels entre les colotis,

Considérant que ces contradictions peuvent entraîner une insécurité juridique pour les personnes souhaitant construire,

Considérant qu'il peut être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public,

ARRETE

Article 1

Il est procédé à une enquête publique sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montélier. Ces procédures auront pour finalité de modifier les clauses des cahiers des charges qui ne sont plus concordantes avec les dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

Article 2

Cette enquête publique unique se déroulera en mairie de Montélier, située 10 avenue du Vercors, pour une durée de 15 jours consécutifs, du lundi 11 octobre 2021 à 08h30 au mardi 26 octobre 2021 à 12h30.

Article 3

Le dossier d'enquête publique est constitué d'une notice de présentation pour chacun des 4 lotissements mentionnés ci-devant.

Article 4

Par décision n°E21000157/38 en date du 08/09/2021, le Vice-Président du Tribunal Administratif de Grenoble a désigné M. Gérard THEVENET, Ingénieur Divisionnaire des Travaux Publics de l'Etat (IDTPE), en qualité de commissaire enquêteur.

Article 5

Pendant la durée de l'enquête mentionnée à l'article 1, les notices de présentation des projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier seront tenues à la disposition du public en mairie de Montélier, sur support papier, pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30. Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier seront également consultables et téléchargeables en version numérique sur le site internet de la commune de Montélier (<https://www.montelier.com/infos-pratiques/demarches-administratives>).

Un poste informatique avec un accès gratuit à internet sera également mis à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture ci-dessus, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle, afin de permettre la consultation du dossier et le dépôt d'éventuelles observations ou propositions.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête dès la publication du présent arrêté, au siège de l'enquête.

Article 6

Les observations et les propositions du public portant sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier pourront être, du lundi 11 octobre 2021 à 08h30 au mardi 26 octobre 2021 à 12h30 :

- Consignées dans le registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à la disposition du public en mairie de Montélier,
- Adressées par voie postale à destination de M. le Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Montélier – Enquête publique mise en concordance des lotissements – 10 avenue du Vercors – 26120 MONTELIER,
- Déposées par courriel à l'adresse enquete-publique-cahiers-charges@montelier.com.

Les observations et les propositions transmises par voie postale ou par courriel au siège de l'enquête seront portées à la connaissance du public dans les meilleurs délais dans le registre mis à disposition en mairie.

Article 7

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition des personnes intéressées et recevra les observations et propositions sur les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier en mairie de Montélier aux dates et heures fixées ci-après :

- Lundi 11 octobre 2021 de 8h30 à 12h30,
- Mardi 26 octobre 2021 de 8h30 à 12h30.

Article 8

Dans le contexte de l'épidémie de covid19, les mesures sanitaires en vigueur relatives à l'accueil du public en mairie devront être respectées, tant pour la consultation du dossier d'enquête, la manipulation du registre d'enquête que pour les permanences avec le Commissaire Enquêteur.

Ainsi, il sera demandé à tous de :

- Porter obligatoirement un masque,
- Se désinfecter les mains (par gel hydro alcoolique à disposition ou lavage des mains) avant manipulation du dossier d'enquête et du registre d'enquête,
- Respecter la distance réglementaire d'un mètre entre chaque personne ainsi que le sens de circulation à l'intérieur du bâtiment.

Article 9

Un avis d'enquête publique unique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans le Dauphiné Libéré.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et publié sur le site internet de la commune.

L'accomplissement de ces mesures de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 10

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui. Il examinera les observations et propositions consignées ou annexées au registre. Après mise en œuvre des mesures prévues par l'article R123-18 du Code de l'Environnement en vue de recueillir les observations éventuelles du Maire à l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre au Maire le dossier d'enquête avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations et propositions recueillies ainsi que ses conclusions motivées dans un document séparé.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront transmis au Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

Ceux-ci seront tenus à la disposition du public pendant un an après la clôture de l'enquête en mairie de Montélier aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf les jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle, ainsi que sur le site de la commune de Montélier.

Article 11

A l'issue de l'enquête publique, les projets de mise en concordance des cahiers des charges des lotissements « ZA Les Petits Champs », « ZA La Pimpie », « ZA Les Magnolias » et « Les Solstices » avec le PLU de Montélier pourront éventuellement être modifiés pour tenir compte des observations et propositions du public, du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur. Il sera ensuite soumis à délibération du Conseil Municipal de Montélier en vue de son approbation.

Article 12

M. le Maire de Montélier et M. le Commissaire Enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera soumise à Mme le Préfet de la Drôme, M. Le Président du Tribunal Administratif de Grenoble et M. le Commissaire Enquêteur.

Article 13

Le présent arrêté peut être contesté :

- Soit par recours gracieux auprès du Maire de Montélier adressé par écrit dans un délai de deux mois. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de deux mois pour saisir le tribunal administratif recommencera à courir en cas de rejet de ce recours de manière expresse ou implicite par la commune ;
- Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la date de la dernière formalité le rendant exécutoire. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application Télérecours Citoyens.

Fait à Montélier, le 21/09/2021

Le Maire



Bernard VALLON



Annexe n°4 : extrait du règlement écrit du PLU.

Lotissement Les « Solstices »

CAHIER DES CHARGES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du cahier des charges

1.1 - Le présent cahier des charges s'applique à la totalité du lotissement «Les Solstices». Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement au sens des articles R315-5 et 315-9 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Il est opposable et s'impose à quiconque détient un droit quelconque de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement.

1.3 - Tout acte translatif 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.

1.4 - Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent cahier des charges.

Article 2 - Portée complémentaire 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.

CHAPITRE 2 - CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Article 3 - Vente de lots

3.1 - La vente des lots constructibles est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

3.2 - 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.

3.3 - En particulier, il ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des tracés de surface des lots autres que le sien ou des modifications apportées à la voirie et à la viabilité en accord avec les autorités municipales ou préfectorales qualifiées.

3.4 - Location ou partage qui serait conclu par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges, du règlement du lotissement serait nul et de nul effet, en application de l'article 143 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

3.5 - L'acquéreur d'un lot ne pourra pas le subdiviser.

Article 4 - Mesurage et bornage

4.1 - Le lotisseur devra, préalablement à la mise en vente, faire procéder à ses frais au mesurage et au bornage des lots. Les surfaces des lots inscrites sur le plan de composition ne sont qu'indicatives. Les surfaces définitives ne seront connues qu'après bornage.

4.2 - Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, vérifier le plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera plus admise après la signature de l'acte de vente.

4.3 - Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des immeubles, il est conseillé à l'acquéreur de la faire effectuer par un géomètre. Cette prestation sera à ses frais.

CHAPITRE 3 - SERVITUDES

Article 5 - Servitudes générales

5.1 - Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots à lui vendus, pour les avoir examinés sur place.

5.2 - Les acquéreurs souffriront sans indemnités les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement jouissance.

5.3 - Ils profiteront sans charge des servitudes actives dont pourrait bénéficier le lot dont ils sont devenus propriétaires.

Article 6 - Servitudes particulières

6.1 - Le lotisseur se réserve le droit de passage et de raccordement par tous les moyens sur les voies et réseaux du lotissement.

Il se réserve le droit pour lui ou tout ayant droit d'utiliser les parties et installations communes de ce lotissement tels que canalisations en tout genre, voiries, espaces verts... pour les besoins de tout autre lotissement qui pourrait être créé dans le prolongement de celui objet du présent cahier des charges, sans avoir à verser aucun prix, ni aucune indemnité à quelque titre que ce soit.

6.2 - L'implantation des clôtures et portails d'entrée devra tenir compte des ouvrages existants (bordures basses, coffrets, canalisations en attente, regards).

6.3 - Les acquéreurs devront impérativement se raccorder aux divers branchements particuliers installés par le lotisseur. Le raccordement au réseau d'irrigation est facultatif.

CHAPITRE 4 – DEMARCHE EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Article 7 - démarche en faveur de l'environnement

Ce lotissement s'inscrit dans une démarche de développement durable et de respect de l'environnement.

En tout état de cause, sa conception générale, sa composition et les règles qui y sont applicables sont établies dans l'intérêt général et individuel pour minimiser l'impact des constructions sur l'environnement.

Prescriptions :

- les habitations doivent être conçues de façon à limiter la consommation d'énergie à 50 kwh/m²/an
- l'eau chaude sanitaire doit être produite par un chauffe-eau solaire intégré dans la toiture ou tout autre système équivalent.

Recommandation :

- Il est conseillé de récupérer et stocker les eaux de pluie. Le dispositif de stockage sera intégré au volume du bâti ou enterré. Ce stockage permettra l'arrosage parcimonieux du jardin qui sera, comme prévu à l'article 17 du règlement du lotissement, planté de végétaux faiblement exigeants en eaux.
Toutefois, le raccordement au réseau d'irrigation (Syndicat Intercommunal du Canal de la Bourne) est possible.

CHAPITRE 5 - VIABILITE

Article 8 : propriété du sol

Le sol des voiries du lotissement restera dans le domaine privé de la commune.

Article 9 - Décharge et dépôt

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

9.2 - Il ne pourra être fait de dépôts de matériaux nécessaires aux constructions annexes, accès, etc... réalisés par les occupants des bâtiments pendant plus d'une semaine. Toutefois, pendant la durée de la construction ou de réparation du gros œuvre des immeubles, les matériaux pourront, en cas de nécessité absolue et dûment constatée, être déposés au droit du terrain sur un emplacement 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.

CHAPITRE 6 - UTILISATION ET ENTRETIEN

Article 10 - La voirie

10.1 - Les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade et devront se conformer aux règles établies par les services communaux concernant le désherbage et le déneigement.

10.2 - 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 et à ses frais.

10.3 - 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.

10.4 – Il est interdit de stationner devant le portail d'entrée des lots 1 à 46 côté rue.

Article 11 : desserte par les réseaux

Adduction d'eau d'irrigation

Le raccordement est possible au réseau collectif d'irrigation (Syndicat Intercommunal du Canal de la Bourne).

Réception de la télévision

Chaque lot bénéficiera également d'un point de raccordement au réseau collectif de réception télévision numérique et non satellitaire. Le lotisseur installera le matériel nécessaire à la distribution de la TNT.

Production électrique

L'édification d'éolienne est interdite. Les installations de production électrique par panneaux photovoltaïques sont autorisées.

Article 12 - La parcelle

12.1 - Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

12.2 - Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée. La pelouse, si elle existe, devra être tondue régulièrement et les haies ou arbres taillés. D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.

12.3 - 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.

12.4 - Ultérieurement, les parcelles devront être laissées libres de tous entassements et tous dépôts de matériaux divers.

Article 13 - Les constructions

13.1 - Les peintures des boiseries extérieures seront refaites au moins une fois tous les 4 ans. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

13.2 - 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 la mairie qui le conseillera utilement.

13.3 - Il est conseillé aux acquéreurs de procéder aux études, examens et sondages qui s'avèreraient utiles pour la définition de leurs projets et des précautions éventuelles à prendre.

Article 14 : aspect extérieur des constructions

Adaptation au sol

Sont interdits les remblais ou déblais généraux visant à modifier le modelé du terrain naturel de façon trop importante. Sont notamment interdits les mouvements de terrain destinés à dégager des terrasses et/ou plateformes trop importantes aux abords de la construction.

Article 15 - Sanction commune aux articles 1-2-3 du présent titre

Dans le 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.

CHAPITRE 7 - GESTION ET ADMINISTRATION

Article 16 - Litiges entre acquéreurs

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

Article 17 - Charges

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 18 - Adhésion du présent cahier des charges

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

Article 19 - Approbation administrative

Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc comporte un secteur Uch au titre de l'article L.127.1 du code de l'urbanisme

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole et forestier
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uc2.
 - d'activité industrielle
 - d'activités artisanales, sauf celles autorisées à l'article Uc2
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1. Dans les secteurs identifiés au document graphique comme étant soumis au risque d'inondation se référer à l'article 6 des dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- La zone Uc est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme: à ce titre dans tout programme collectif de plus de 3 logements ou de plus de 300 m² de surface de plancher de logements créés et pour toute opération de plus de 3 lots, 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme.
- Dans les secteurs S1 identifiés au document graphique au titre de l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme 25 % au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements et ces lots devront représenter au minimum 25% de la surface de plancher du programme. Dans le secteur S2 cette proportion est portée à 50% (sur les parcelles ZX 341, 402, 415, 414, et 445.)

- Dans le secteur identifié au document graphique au titre de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Article Uc 3- Accès et voirie

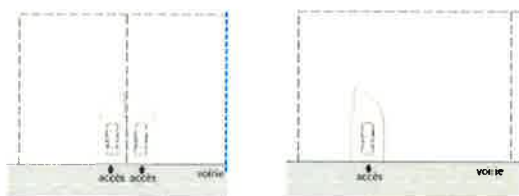
ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt du véhicule hors du domaine public.



En cas de divisions parcellaires, l'accès des parcelles issues de la division doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division parcellaire, y compris l'accès de la parcelle d'origine.

VOIRIE :

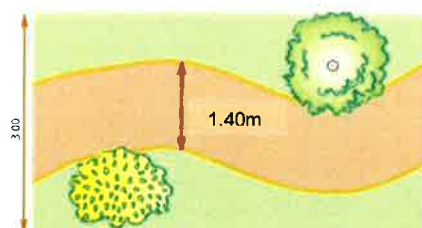
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétonniers qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.



Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). Les eaux de piscines doivent être traitées avant rejet et infiltrées sur le tènement

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur la parcelle.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, tous les réseaux devront être enfouis jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

En cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un autre retrait, des implantations sont admises soit en continuité de l'existant soit à l'alignement.

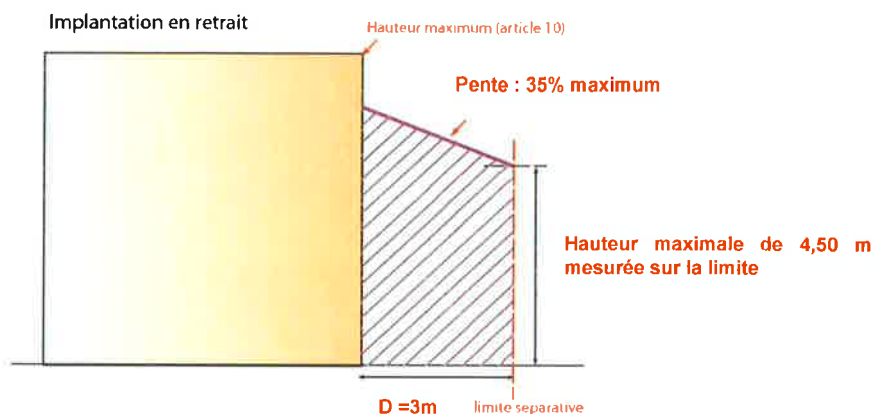
Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter selon les règles ci-après :

Construction réalisée en limite de propriété :

- la hauteur des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4,50m est autorisée.
- Entre la limite de propriété et un retrait de 3 m de ladite limite, la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone défini au schéma ci-après.
- En cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments dépassant la hauteur de 4,50 m, l'implantation sur la limite séparative ne pourra dépasser la hauteur existante sur limite.



Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Un retrait minimal de 3 m est exigé.

Dispositions particulières :

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimal de 2 m de la limite. La distance est comptée à partir du nu intérieur du bassin.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si la construction la plus haute est de 1 niveau sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 6m ; si la construction la plus haute est de 2 niveaux (ou plus) sur rez-de-chaussée, la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 8m.

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

En zone Uc :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 8 m.

En zone Uch :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

Dans les zones Uc et Uch :

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.

La hauteur des clôtures est définie à l'article 11

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction.

Il est exigé :

Pour les logements neufs et les logements créés par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places au minimum par logement sur le tènement de l'opération. De plus il est exigé 1 place visiteur pour 3 logements.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place par chambre.

Pour les commerces : une place pour 15 m² de surface de plancher.

Pour les opérations de construction de logements, à partir de 500 m² de surface de plancher créé, des stationnements abrités pour deux roues sont obligatoires à raison d'un emplacement par logement.

Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre pour 3 places à l'emplacement des stationnements.

Il est imposé, pour chaque construction, un coefficient de pleine terre plantée qui s'applique aux unités foncières telles qu'elles étaient moment de la présente modification n°1.

Surface du terrain initial	Coefficient minimal d'espace non imperméabilisé	Surface non imperméabilisée minimale exigée
0-500 m ²	35%	0 à 175 m ²
Plus de 500 m ² à 1000 m ²	40%	200 à 400 m ²
Plus de 1000 m ² à 1500 m ²	45%	450 à 675 m ²
Plus de 1500 m ²	60%	900 m ² et plus

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 15 logements ou de 15 lots), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs et espaces libres plantés...) autres que les voies de desserte et les stationnements, à raison d'au moins 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les bassins de rétention peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article Uc 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Uc 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.