

PA 10
-
REGLEMENT

Le Clos des Combes

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement :

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Clos des Combes » situé sur la commune de FRESSINES, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section ZD n° 163 – 164. La superficie totale de l'assiette foncière est de 8 139 m².

2. Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de FRESSINES, à savoir le PLU.

Le terrain est situé en zone AUh. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

3. Caractère de la zone :

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone AUh.

La zone AUh correspond aux parties du territoire destinées à une urbanisation future à court terme pour l'habitation.

4. Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Espaces verts	565 m ²
* Voirie	989 m ²
* Terrains privés	6585 m ²

	8139 m²

5. Tableau de répartition de la surface de plancher par lot et d'emprise au sol :

Total des surfaces des lots : 6 585 m².

Emprise au sol maximum autorisée : 35%.

Coefficient d'occupation du sol - COS : non réglementé, la surface de plancher sera donc fixée arbitrairement.

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS EN M ²	EMPRISE AU SOL EN M ²	SURFACE DE PLANCHER EN M ²
1	823	288	350
2	852	298	350
3	800	280	350
4	800	280	350
5	800	280	350
6	877	306	350
7	821	287	350
8	812	284	350
TOTAL	6 585	2 303	2 800

Les travaux seront réalisés en 1 tranche et 2 phases.

Les espaces verts communs et la voirie seront rétrocédés par le lotisseur à la commune de FRESSINES (voir convention préalable pour l'incorporation dans le domaine public de la commune et plan de rétrocession PA12).

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**1. OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Confère document d'urbanisme en vigueur.

2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs locaux annexes qui y sont rattachés (garages, abri-jardin, local à vélos, piscines ...), les stationnements, les clôtures ainsi que les professions libérales.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot, soit 8 logements au total sur l'ensemble de l'opération.

ABLOTISSEMENT : Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée, le nombre de logement ne pourra pas dépasser le nombre de lots réunis.

DIVISION : la division d'un ou des lots du lotissement est interdite.

III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCÈS et VOIRIE

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan parcellaire et de voirie.

L'ensemble de la voirie à créer est portée aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura l'emprise fixée à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie totalement achevée au droit de son lot.

IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

2. EAUX USÉES

Chaque parcelle disposera d'un dispositif d'assainissement individuel, sa conception ainsi que ses caractéristiques techniques devront suivre les prescriptions définies aux paragraphes 4 du dossier « étude d'infiltration des eaux pluviales et d'assainissement non collectif » établi par la société **S2e** et annexé au présent permis d'aménager.

Dans le cas, où une pompe de relèvement est nécessaire, celle-ci est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Les eaux-usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété par l'intermédiaire de tranchées d'épandage ou puisards, de dimensions adaptées à la surface de toiture créée, réalisées à l'intérieur des lots à la charge des acquéreurs, leurs caractéristiques techniques devront suivre les prescriptions définies aux paragraphes 3 du dossier « étude d'infiltration des eaux pluviales et d'assainissement non collectif » établi par la société **S2e** et annexé au présent permis d'aménager.

Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales"

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4. AUTRES RESEAUX

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

V. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- à l'alignement ou en retrait dans le respect d'une cohérence architecturale pour les opérations de lotissements (confère reculs imposés du plan de composition PA4).

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite de propriété lorsque la hauteur de la construction projetée au droit de la limite est inférieure à 4 mètres (la hauteur se mesure dans le respect de l'article X),
- soit en retrait à une distance égale ou supérieure à 3 mètres.

(confère plan de composition PA4).

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

Les constructions non contiguës doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimum de 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions.

IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 35 %.

X. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

- Hauteur maximum :

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes, sans excéder 8 mètres.

XI. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques... devront obligatoirement être recouverts

XII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Il sera prévu 2 places de stationnement non closes (5m x 6m ou 10m x 4m suivant les cas) sur les parcelles privatives par logement, conformément au plan de composition PA4.

XIII. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Clôtures (confère plan des clôtures en annexe).

Pour les lots 1 et 8, les acquéreurs auront l'obligation de planter une haie (confère clôtures repérées en vert au plan des clôtures en annexe), les haies et massifs devront être constitués d'arbustes d'essences variées, locales, adaptées au climat et substratum et à petit développement de façon à pouvoir facilement être maintenus à une hauteur maximum de 1.60m.

Tous les conifères et haies mono-spécifiques sont à exclure de l'ensemble des haies et massifs de l'opération.

XIV. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition des Surfaces de plancher, paragraphe I-5 du présent règlement.

XV. SERVITUDES DIVERSES

Peuvent être placées sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayant droit, doivent souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toute modification de ces ouvrages est à la charge des demandeurs.

Certains acquéreurs de lots devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun Electricité fausse coupure et d'une borne téléphone. Ces coffrets seront juxtaposés au coffret de branchement Electricité privé et intégrés à la clôture. Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation en électricité et téléphone.

Chaque acquéreur de lot sera tenu de supporter les marques, bornes et piquets de délimitation de sa parcelle. Les points de délimitation enlevés, notamment au cours des travaux de constructions ou de clôture seront rétablis par le géomètre aux frais de l'acquéreur responsable.

XVI. TAXES

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune à la date de création du lotissement.

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

XVII. SYNDICAT DES ACQUEREURS

La totalité des équipements communs sera transférée à la commune de FRESSINES, par conséquent, il n'est pas prévu d'association syndicale.

XVIII. ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

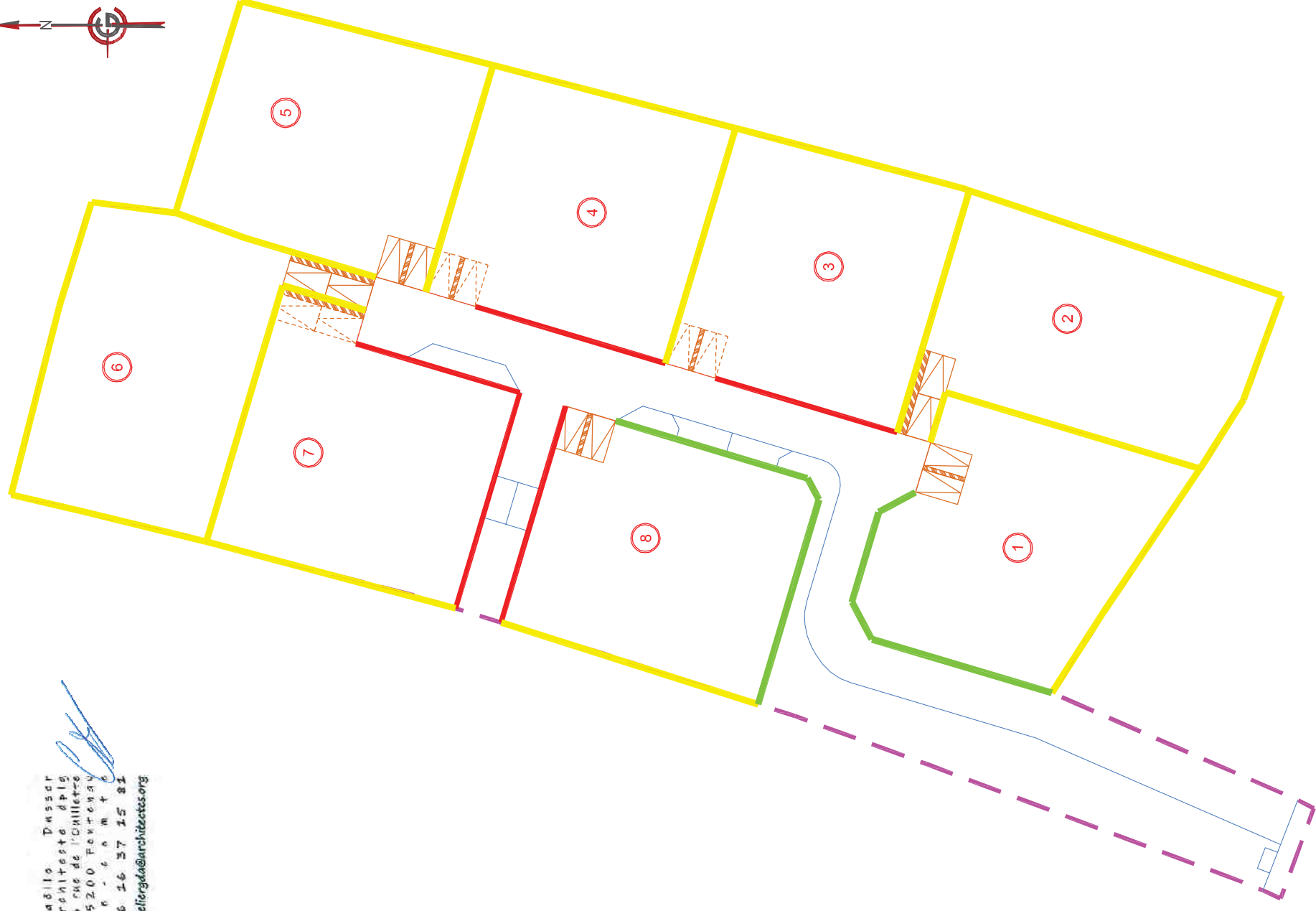
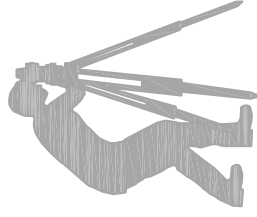
XIX. DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES IMPOSÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie de l'autorité compétente.

PLAN DES CLOTURES (PA10)

Le Clos des Combes



PA10 - PLAN DES CLOTURES

— La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1.60m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (matériaux synthétiques interdits: PVC...) dans ce cas, la hauteur du mur-bahut ne doit pas excéder 1.20m.

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et diversifiées le tout n'excédant pas une hauteur de 1.60m.

— La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1.80m.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur enduit sur les deux faces.

- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et diversifiées le tout n'excédant pas une hauteur de 1.80m (lattes occultantes dans les grillages et claustrats bois autorisés, matériaux synthétiques interdits: PVC...).

— La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1.60m.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales et diversifiées le tout n'excédant pas une hauteur de 1.60m.

CADASTRE:

Section ZD n° 163 - 164

RATTACHEMENT:

X, Y : Sans objet

Z : Sans objet

AFFAIRE:

n°20705

CAHIER DES CHARGES

Le Clos des Combes

CAHIER DES CHARGES

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser en sus et sans diminution de son prix, une provision de 1000€.

- 500€ pour la non-réalisation des travaux de fondations de clôture le long des espaces communs du lotissement,
- 500€ pour la réparation des dommages causés lors des travaux de construction des habitations sur les espaces communs,

Ces provisions sont encaissées sur un compte séquestre chez le notaire.

La somme de 500€ prévue pour les travaux de fondations de clôture sera restituée à chaque acquéreur dès leurs réalisations constatées (soit à réception de photos montrant clairement les fondations et le lot soit par le lotisseur)

La somme non utilisée prévue pour la réparation des dommages causés lors des travaux de construction sera quant à elle restituée à réception par le lotisseur de l'attestation de non-contestation à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du lotissement.