

Département du Pas-de-Calais
COMMUNE DE BALINGHEM



LOTISSEMENT

RUE JACOB ET RUE DU FORT

PA10 - PROJET DE RÉGLEMENT

A - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation des lots du lotissement. Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur de lot.

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.

Il devra être fait mention de ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non.

Il en sera de même pour tout acte confirmant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.

Adhésion aux présentes : la signature des actes authentiques comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot. Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci : pour la pose de réseaux et la circulation de véhicules.

Composition du lotissement :

Le lotissement est constitué de 18 lots libres de constructeur et de 2 îlots destinés à du locatif à hauteur de 10 logements maximum.

Est accepté le regroupement de 2 lots libres maximum pour réaliser une seule construction à vocation d'habitation comprenant un seul logement.

Dans le cas d'un regroupement de 2 lots libres, la surface de plancher autorisée sera l'addition des 2 surfaces de plancher autorisées initialement par les 2 lots libres. Un seul accès sera alors réalisé et correspondra au positionnement de l'un des deux accès initialement prévu au plan de composition.

La construction de 2 logements ou plus sur une parcelle libre est interdite. Seuls les îlots A et B permettent de réaliser plusieurs logements.

Est également autorisé la division des îlots A et B dans la limite du nombre de logements maximum autorisé.

Plan d'Occupation des Sols

Le terrain d'assiette de l'opération est situé essentiellement dans une zone 30NA du Plan d'Occupation des Sols de la commune de BALINGHEM.

Cette opération aura donc pour règlement les dispositions d'urbanisme s'appliquant à la zone 30NA, complétées par les dispositions du règlement de lotissement ci-après. Comme le prévoit l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le règlement du Plan d'Occupation des Sols sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

1. Occupations et utilisations du sol admises

Néant (sans complément à l'Article 30 NA.1 du POS de BALINGHEM).

2. Occupations ou utilisations du sol interdites

Néant (sans complément à l'Article 30 NA.2 du POS de BALINGHEM).

B – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

3. Accès et voirie

En complément de l'Article 30 NA.3 du POS de BALINGHEM : la position des accès aux lots libres sera conforme au plan de composition du projet et sera limité à un (1) seul accès par lot, d'une largeur de 5 mètres. La position des accès aux îlots A et B et leur nombre seront définis dans les permis de construire groupés déposés ultérieurement.

4. Desserte par les réseaux

Néant (sans complément à l'Article 30 NA.4 du POS de BALINGHEM)

a) Alimentation en eau potable

Les constructeurs seront tenus de se raccorder au réseau public d'eau potable.

b) Assainissement

1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales internes à chaque parcelle feront l'objet d'une rétention dans une cuve de stockage, pour permettre leur utilisation pour des usages domestiques et/ou en irrigation (à l'exception des îlots A et B).

L'acquéreur aura à sa charge la mise en place d'un dispositif de retenue et de stockage des eaux pluviales en provenance des toitures, terrasses et accès de l'habitation principale d'un volume minimal de 4,80 m³ (cuve de rétention). Les acquéreurs devront se référer à la côte de rejet de la boîte 40 x 40 posée par le lotisseur afin de garantir l'écoulement gravitaire de la surverse.

L'excédent des eaux pluviales privatives sera dirigé vers une boîte de branchement 40 x 40 avec une amorce d'un mètre côté privatif. Elles seront évacuées soit directement dans les noues, soit par le biais d'une antenne enterrée de Ø200 mm, en fonction de la position des parcelles vis à vis des ouvrages de collecte des eaux pluviales.

c) Télécommunication / Electricité / gaz

Les raccordements des lots pour les alimentations en gaz, électricité et téléphone seront réalisés à partir des installations et équipements mis en œuvre par le lotisseur.

5. Caractéristiques des terrains

En complément à l'Article 30 NA.5 du POS de BALINGHEM :

Le plan de composition du lotissement joint au dossier de permis d'aménager définit la géométrie de chaque lot.

En outre, le plan de composition définit les zones de constructibilité de chaque lot.

Un plan de bornage de chaque lot établi par le géomètre expert, sera fourni à chaque acquéreur, conformément au bornage réalisé par celui-ci.

6. Implantation par rapport aux emprises publiques

En complément de l'article 30 NA.6 du P.O.S. de BALINGHEM :

L'intégralité des constructions (hors abris de jardin) devra être implantée dans les zones constructibles prévues au plan de composition (PA4).

Les garages devront être implantés obligatoirement avec un recul de 5 mètres.

7. Implantation par rapport aux limites séparatives

En complément de l'Article 30 NA.7 du POS de BALINGHEM : dans le cas de l'acquisition de deux lots contigus, les marges prévues au plan de composition seront celles de la périphérie de la nouvelle unité foncière ainsi créée.

Pour les parcelles 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, obligation de mitoyenneté par le garage.

8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant (sans complément à l'Article 30 NA.8 du POS de BALINGHEM).

9. Emprise au sol

Néant (sans complément à l'Article 30 NA.9 du POS de BALINGHEM).

10. Hauteur des constructions

Néant (sans complément à l'Article 30 NA.10 du POS de BALINGHEM)

11. Aspect extérieur

Néant (sans complément à l'article 30 NA.11 du P.O.S. de BALINGHEM)

a) Les clôtures

Une demande d'autorisation de construire une clôture devra être obtenue dans le cadre de la demande de permis de construire.

Les clôtures seront conformes au PLU.

b) Caves et sous-sols

Les caves et les sous-sols sont interdits.

12. Stationnement des véhicules

En complément de l'article 30 NA.12 : les acquéreurs des parcelles libres devront disposer au minimum de deux places de stationnement non couvertes en plus du (des) garage(s) éventuel(s).

Le positionnement des places de stationnement devra figurer à la demande de permis de construire des constructions principales.

Pour les îlots A et B, voir article 30 NA.12.

13. Espaces libres et plantations

Néant (sans complément à l'Article 30 NA.13 du POS de BALINGHEM).

14. Possibilités maximales d'occupation du sol

En complément de l'Article 30 NA.14 du POS de BALINGHEM

Voir tableau de répartition de la surface de plancher par lot ou îlot.

15. Dépassement du C.O.S.

Néant (sans complément à l'Article 30 NA.15 du POS de BALINGHEM).

LOTS	SURFACE M ²	Surface de plancher maximum en M ²
1	408	200
2	408	200
3	537	200
4	537	200
5	574	200
6	448	200
7	476	200
8	497	200
9	526	200
10	398	200
11	397	200
12	419	200
13	502	200
14	530	200
15	429	200
16	429	200
17	429	200
18	429	200
Ilot A	1 374	400
Ilot B	1 149	700
TOTAL	10 896	4 700