

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE DE LUMBRES

Lieudit « Les Rahauts »

Viabilisation de 20 lots libres

Aménageur : HABITAT 62/59 PICARDIE

Pièce PA10

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal de ce jour,
LUMBRES, le 29 SEP. 2015

Joelle DELRUE

REGLEMENT DE CONSTRUCTION



Additif au règlement du POS de la zone 30NA de la Commune de LUMBRES

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 des lots que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en un 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 des lots du lotissement.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT DE LA ZONE 30NA du POS :

Art 1 - Occupations et utilisations des sols admises :

La réunion de lots libres est autorisée à concurrence de deux lots maximum. Les polygones d'implantation des constructions seront donc réunis pour former qu'un seul polygone d'implantation.

Il ne peut être implanté sur chacun des lots ou regroupement de deux lots maximum qu'une seule construction principale comportant qu'un seul logement

Sont admis les locaux à usage de professions libérales, à condition d'être attenants à une habitation individuelle et de surface inférieure à celle-ci.

Art 2 – Occupations et utilisations des sols interdites :

Idem au règlement du POS de la zone 30NA.

Les terrains acquis, construits ou non, devront être tenus en excellent état de propreté et d'entretien, et ne pourront servir de dépôt ou d'entrepôt (matériaux, dépôts de ferraille, vieilles voitures, ...).

Le Lotisseur se réserve le droit de faire débarrasser les dépôts qui porteraient atteinte à la propreté, la salubrité et l'esthétique de l'ensemble, aux frais du propriétaire dudit terrain.

Si des caravanes, remorques, doivent être stationnées en pleine air (dans le respect de la réglementation en vigueur), elles devront être masquées par des écrans de verdure ou placées de telle manière qu'elles ne soient que peu visibles des voies de circulation et des propriétés riveraines.

Sont interdits :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- L'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires : des volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.

Art 3 – Accès et Voirie :

Chaque parcelle libre ne disposera que d'un seul accès d'une largeur de 5m et sera réalisé en enrobé.

Pour les parcelles libres situées au droit de la bande d'espace vert, la position de l'accès est fixée au plan de composition et ne pourra être modifiée par l'acquéreur de la parcelle

Art 4 – Condition de desserte par les réseaux

Généralité :

Position des coffrets – Desserte des réseaux :

- Les coffrets EDF, les coffrets GAZ, les regards Télécom, les candélabres ainsi que les fosses à compteur eau potable et les boites de branchement EU/EP sont fixés aux plans de composition, d'assainissement et réseaux divers et ne pourront être modifiés. L'aménagement de chaque parcelle et habitation devra prendre en considération l'implantation de ces ouvrages.
- Chaque acquéreur d'une parcelle doit réaliser ces raccordements aux réseaux conformément aux exigences des gestionnaires.

Aucun déplacement de coffrets, fosses à compteurs, boites de branchement, candélabres d'éclairage public ne sera réalisé après la mise en viabilité du lotissement. Les acquéreurs des parcelles devront dans le cadre de leur projet, prendre en compte le positionnement de ces équipements. Ils ne pourront à aucun moment demander à l'aménageur le déplacement de ces équipements.



Vu pour être annexé
à l'acte de vente
LUMRES
29 SEP 2015
Joëlle BÉLUE



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal de ce jour
LUMBRES, le 29 SEP. 2015

Joëlle DELRUE

a) Alimentation eau potable :

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

b) Assainissement :

1 – Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

Les acquéreurs des parcelles devront définir l'altitude du rez-de-chaussée afin de permettre le raccordement gravitaire des eaux usées de la construction à la boîte de branchement eaux usées installé en limite de propriété sur le domaine public pour se raccorder au réseau public mis en place dans le lotissement.

Dans le cas où le raccordement gravitaire n'est pas possible au réseau public, du fait de l'altimétrie de la construction et du terrain par rapport au niveau du réseau d'assainissement en domaine public, l'acquéreur de la parcelle devra, à ses frais, mettre en place une pompe de relèvement de ses eaux usées et une conduite de refoulement jusqu'à la boîte de branchement EU mise en place par le lotisseur en limite de propriété. Les frais d'installation, d'entretien et de fonctionnement de la pompe de refoulement des eaux usées seront intégralement à la charge de l'acquéreur des parcelles concernées.

2 – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales mis en place dans le lotissement. Aucun rejet des eaux pluviales ne pourra être effectué dans la boîte de branchement EU mise en place au droit de la parcelle.

c) Télécommunication / Electricité :

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

L'installation de cuves de gaz ou fuel est autorisée sous réserve que les cuves soient intégralement enterrées.

d) Télévision :

Il n'est pas prévu de distribution collective. Les antennes type « Râteau » sont autorisées à condition d'être limitée à 0,80m d'envergure, sur un mât de 1,00m maximum.

Art 6 – Implantation des constructions par rapport à la voirie

Les constructions doivent être édifiées avec une marge de recul de 5,00m minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

Art 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions se fera exclusivement dans les polygones d'implantation définis au plan de composition.

L'implantation sur la limite séparative n'est pas interdite, celle-ci est définie par le plan de composition.

Dans le cas d'une implantation avec une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H inférieure ou égale à 2L) sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'une acquisition de deux lots contigus, les marges prévues au plan de composition seront celles de la périphérie de la nouvelle unité foncière ainsi créée.

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

Art 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Art 10 – Hauteur des constructions :

L'altitude du rez-de-chaussée choisie pour chaque maison doit être fixée afin de permettre le raccordement gravitairement des eaux usées au réseau public mis en place dans le lotissement.

Art 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a) Aspect et matériaux des façades :

sans objet

b) Toitures

sans objet

c) Les clôtures :

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

1- Les clôtures en alignement des voies :

Seules les clôtures végétales sont autorisées à l'alignement de la voirie face à la façade principale. Elles seront constituées de haies vives d'essences locales autorisées dans la liste du Parc Naturel Régional. Et seront taillées et entretenues pour ne pas dépasser 0,80m de hauteur.

Aucune clôture grillagée ne sera autorisée en alignement des voiries. Les clôtures grillagées ne seront autorisées qu'en retrait de la limite de propriété en alignement de la façade de la construction.

Seule une clôture pourra être édifiée en limite de propriété à partir de l'alignement de la façade avant jusqu'au fond de parcelle et à l'arrière de celle-ci. Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales, qui sera taillée et entretenue pour ne pas dépasser 2,00m de hauteur. Un grillage peut-être édifié en accompagnement de la haie végétale ou de dispositifs à clair voie en bois comportant ou non un muret dont la hauteur ne doit pas excéder 0,40m. Dans ce cas, le grillage doit être implanté derrière la haie afin de ne pas être visible depuis la rue. En cas de réalisation d'un muret, celui-ci devra être constitué des mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale.



Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal n° 2015-09
du 29 SEPTEMBRE 2015
Le Maire,
Joëlle DELRUE

Les haies devront être d'essences locales admis par le Parc Naturel Régional. Les essences de type thuya ou cyprès ne sont pas admises.

d) Extensions – annexes – installations diverses

D'une façon générale, sont interdites toutes les extensions, annexes et installations diverses ou autres aménagement dont l'aspect, tant en volumétrie qu'en matériaux, ne serait pas en harmonie avec l'aspect extérieur des constructions principales tel que décrit précédemment.

Les extensions et annexes devront faire l'objet d'une autorisation de construire.

Sont admises :

- Les serres et les abris de jardin n'excédant pas 12m²,
- Les garages ou carports réalisés en bois à condition d'être parfaitement en harmonie avec la construction principale tant en volumétrie qu'en qualité des matériaux,
- Les plaques professionnelles appliquées sur les façades et dont les dimensions sont limitées à 50cmx50cm

Les annexes isolées à usage d'abris de jardin ou serre seront réalisées à l'arrière des constructions de façon à être les plus discrètes possibles.

Les constructions annexes pouvant nuire à la qualité architecturale et à l'environnement du lotissement (hangars, mobiles homes, etc...) seront strictement interdites.

Les constructions annexes devront être implantées en respectant les marges d'isolement imposées aux documents d'urbanisme.

Sont interdits :

- les garages indépendants ou non de la construction principale de type préfabriqués en béton ou tôles métalliques,
- les installations à caractère publicitaire (panneaux, mâts, enseignes, etc.)
- les installations de type précaire (poulailler, clapiers, etc.)

Art 12 – Obligations en matière d'aire de stationnement

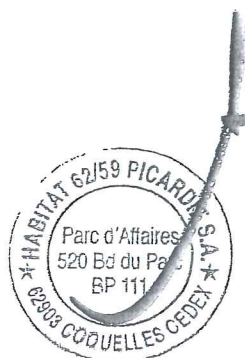
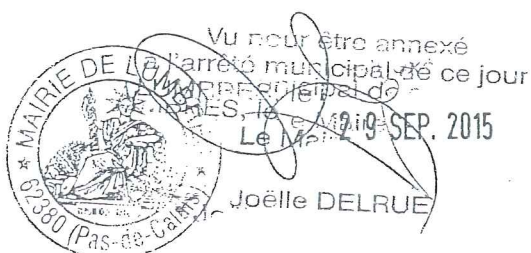
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour chaque lot libre, les acquéreurs devront disposer d'une place par tranche de 80m² de SHON avec un minimum de 2 places de stationnement en plus du garage.

La position des places de stationnement devront figurer à la demande de permis de construire des constructions principales.

Art 13 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations :

Sans objet



Fait à COQUELLES, le
Monsieur Dominique AERTS,

