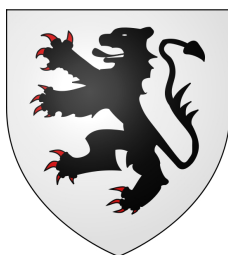


COMMUNE DE BELLEBRUNE

LOTISSEMENT 11 LOTS

Rue du Bosquet Fanette



Communauté de Communes
de Desvres-Samer

PA10. Règlement

(Art. R442-6 a)

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à BELLEBRUNE, composé de 11 lots à bâtir recevant au total 12 logements (1 seul logement par lot à l'exception du lot Lot 11 qui recevra deux logements locatifs).

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la Zone AUh du PLUI de la Communauté de Communes de Desvres – Samer .

Il s'agit d'une zone correspondant aux secteurs à urbaniser présents dans les communes urbaines ou rurales. Ces secteurs peuvent être en extension, ou bien insérés dans les tissus urbains des centres-villes ou des centres-bourgs.

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 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 est et sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

Au titre du R.111.2 du code de l'urbanisme, il est fortement conseillé avant tout engagement de travaux, aux constructeurs de consulter les sites du BRGM concernant les risques retraits et gonflements des argiles, remontées de nappes ainsi qu'un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et à la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

PARTICULIERES

Conforme au règlement de la zone AUh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Conforme au règlement de la zone AUh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES

Conforme au règlement de la zone AUh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme au règlement de la zone AUh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Chaque propriétaire des lots libres sera tenu de réaliser, un dispositif de retenue, de stockage des eaux en provenance des toitures de l'habitation principale.

Ce dispositif, d'un volume minimal de 5 mètres cubes de rétention d'eau, sera obligatoirement équipé d'une trappe d'accès permettant son désensablement périodique et pourra être pourvu d'un matériel de puisage permettant l'arrosage des espaces verts de la propriété, le lavage des véhicules et l'alimentation du réservoir de chasse des toilettes.

En aval du dispositif sera installée une tranchée drainante d'une capacité de 3m³ de rétention d'eau.

Ces deux équipements peuvent être remplacés par une tranchée drainante de 8m³ de rétention d'eau.

Les eaux traitées et la surverse de sécurité des eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public par le biais d'un regard 30x30 positionné en trottoir.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les zones d'implantation matérialisées au plan de composition (PA4).

Les Lots 6 à 11 devront respecter :

- L'orientation des lignes de faitages définies au plan de composition PA4
- Les façades avant devront respecter un recul entre 5 et 10 mètres depuis l'alignement de la voie.

De plus, le niveau de dalle rez-de-chaussée de la construction se trouvera à minimum +20cm minimum de l'axe de la voirie au droit de la construction.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES ET AUX ELEMENTS NATURELS

Conforme au règlement de la zone AUh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Les zones d'implantation devront respecter le plan de composition pour la construction principale (PA4).

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE

Conforme au règlement de la zone AUh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Les constructions et leurs annexes devront se situer dans les zones d'implantation définies au plan de composition (PA4)

Les zones d'implantation devront respecter le plan de composition pour la construction principale (PA4).

ARTICLE 8 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone Auh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Les sous-sols sont interdits, les caves sont autorisées.

Les constructions seront de forme suivante:

- soit rez-de-chaussée + combles aménageables
- ou soit rez-de-chaussée + étage + combles non-aménageables.

ARTICLE 9 – DENSITE ET EMPRISE AU SOL

Conforme au règlement de la zone Auh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 10 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conforme au règlement de la zone Auh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

Les toitures admises seront au moins à deux pentes avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés.

La toiture plate est autorisée sur une partie du projet (-de 30%) à la condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble et à la condition d'être non accessible.

La hauteur finie de la toiture plate devra se situer:

- à plus ou moins 50 cm de l'égout de toit principal pour les constructions en R+C,
- ou présentera une hauteur maximale à l'acrotère de 3.25 mètres pour les habitations composées en R+1+C.

Les toitures plates de plus de 20m² seront végétalisées.

ARTICLE 11 – CLOTURES

Conforme au règlement de la zone Auh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

De plus, les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier "Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme" consultable en mairie. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Les clôtures seront de préférence composées de dispositifs légers et aérés afin de favoriser l'intégration paysagère.

De façon générale, l'emplacement des arbres à planter sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant une hauteur de plus de 2.00 m à taille adulte seront plantés à 2.00 m minimum des limites séparatives (mesuré à l'axe du tronc).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Conforme au règlement de la zone Auh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

L'ensemble des accès devront respecter la légende du plan de composition (PA4).

ARTICLE 15 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, BIODIVERSITE

Conforme au règlement de la zone Auh du P.L.U.I. pour l'ensemble des lots.

SURFACES PLANCHER

Se référer au tableau de répartition des surfaces plancher ci-dessous :

Numéro de lot	Surface Plancher attribuée (m ²)
1	190
2	190
3	190
4	190
5	190
6	190
7	190
8	190
9	190
10	190
11	300
TOTAL	2200