

# PA 10 – REGLEMENT

## Opération : LOTISSEMENT « LES MALPOREES » à VALFRAMBERT

### **SOMMAIRE**

#### **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 1 – Champ d'application
- Article 2 – Désignation de la propriété
- Article 3 – Surface de Plancher et répartition

#### **TITRE II – DISPOSITIONS SUBROGATOIRES AU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

- Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4 – Desserte par les réseaux
  - 4.1. – Eau potable
  - 4.2. – Assainissement Eaux Usées
  - 4.3. – Assainissement Eaux Pluviales
  - 4.4. – Electricité
  - 4.5. – Téléphone
- Article 5 – Caractéristiques des parcelles
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle
- Article 9 – Emprise au sol
- Article 10 – Hauteur des constructions
  - 10.1. – Généralités
  - 10.2. – Sous-sols
  - 10.3. – Hauteur des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur
  - 11.1. – Toitures
  - 11.2. – Façades
  - 11.3. – Menuiseries
  - 11.4. – Clôtures
  - 11.5. – Garages, annexes
- Article 12 – Stationnement des véhicules
- Article 13 – Espaces libres et plantations

#### **TITRE III – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS APPLICATION DU REGLEMENT**

- Article 15
- Article 16
- Article 17

## **TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 – Champ d'application**

Le présent règlement a pour objet de définir les règles d'utilisation et d'occupation du sol dans le lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation et les documents graphiques approuvés du dossier de permis d'aménager. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, une ou plusieurs parcelles.

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

### **Article 2 – Désignation de la propriété**

Ce règlement s'applique au lotissement « Les Malporées », sur le terrain situé à Valframbert en bordure de la voie communale n°7, sur une parcelle cadastrée section AN n° 133 pour une contenance cadastrale de 3ha 63a 84ca pour l'ensemble de l'opération.

Il est destiné à des constructions individuelles à usage d'habitation avec accessoirement la possibilité d'accueillir des professions libérales.

### **Article 3 – Surface de Plancher et répartition**

La surface de plancher totale sur l'opération « Les Malporées » est de 10 050 m<sup>2</sup> et sera affectée à chaque lot de la manière suivante :

<b>N° lot</b>	<b>Surface de plancher en m<sup>2</sup></b>	<b>N° lot</b>	<b>Surface de plancher en m<sup>2</sup></b>
1	175	29	195
2	175	30	195
3	175	31	195
4	175	32	195
5	175	33	175
6	175	34	195
7	175	35	195
8	195	36	195
9	150	37	195
10	150	38	195
11	150	39	195
12	150	40	195
13	175	41	175
14	175	42	195
15	175	43	195
16	175	44	150
17	175	45	150
18	175	46	175
19	195	47	175
20	175	48	175
21	175	49	175
22	175	50	175
23	175	51	175
24	175	52	175
25	175	53	175
26	175	54	175
27	175	55	175
28	195	56	175
		<b>Surface de plancher totale en m<sup>2</sup></b>	<b>9 970 m<sup>2</sup></b>

## **TITRE II – DISPOSITIONS SUBROGATOIRES AU REGLEMENT DU PLU.**

### **Article 1 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés**

L'opération poursuivie a pour objet la création d'un lotissement de 56 lots destinés à la construction de pavillons à usage principal d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale pourra être autorisé sous réserve de ne pas nuire à la tranquillité du lotissement. Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser sur sa parcelle, les stationnements rendus nécessaires à cette activité.

Les constructions seront édifiées conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable sur la Commune. Elles devront répondre à toutes les exigences du règlement sanitaire départemental et celles des règlements propres à l'édification des constructions à caractère d'habitation.

### **Article 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Les constructions de toute nature, à l'exception de celles mentionnées à l'article précédent, sont interdites.

### **Article 3 – Accès et voirie**

Les accès aux parcelles sont libres depuis la façade sur la voirie, ils ne pourront en aucun cas être créés depuis un espaces vert collectif, l'acquéreur devra tenir compte de la présence des branchements réalisés.

**Toutefois, concernant les lots n° 19, 32, 33, 39 à 45 et 48 à 52, les accès sont imposés.**

### **Article 4 – Desserte par les réseaux**

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux réseaux d'eau potable, de téléphone, d'électricité basse tension, d'eaux pluviales et d'eaux usées construits par le lotisseur.

#### **4.1. – Eau potable**

Le branchement au réseau est obligatoire. Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable mis en attente sur la parcelle. Le raccordement au branchement d'eau potable mis en attente est à la charge de l'acquéreur.

#### **4.2. – Assainissement Eaux Usées**

Le branchement au réseau collectif est obligatoire. Les propriétaires seront tenus de diriger leurs eaux vannes et eaux ménagères vers le collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses septiques est formellement interdit.

Les branchements seront à la charge de chaque acquéreur. Il est précisé que le réseau d'eaux usées et le branchement ne permettent pas de raccorder systématiquement les logements par un système d'écoulement gravitaire. Si tel est le cas, le dispositif de raccordement adopté est à la charge et au risque du propriétaire, qui devra se prémunir des mises en charge du réseau (cf. Règlement Sanitaire Départemental).

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie E.U. est compatible avec un écoulement gravitaire vers le branchement mis en place sur sa parcelle.

#### **4.3.- Assainissement Eaux Pluviales**

Les eaux de toitures et de parcelle seront recueillies et acheminées à la charge de chaque acquéreur vers le branchement en attente sur la parcelle, puis envoyées vers les bassins de rétention via le réseau EP créé.

Les eaux pluviales des espaces communs seront-elles aussi collectées dans le réseau EP créé et acheminées vers les deux bassins de rétention de l'opération.

#### **4.4. – Electricité basse tension**

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret ENEDIS raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété pour une puissance de 12KVVA.

Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acqureur.

#### 4.5. – Téléphone

Les acqureurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser le fourreau prévu sur chaque parcelle à l'intérieur d'un regard, le branchement étant exécuté en souterrain à leurs frais par les services d'Orange ou de tout autre opérateur.

#### **Article 5 – Caractéristiques des parcelles**

Les parcelles seront telles qu'elles sont définies au plan de composition PA4.

Deux lots voisins pourront être réunis pour l'édification d'une seule et même construction. Dans ce cas, la nouvelle zone constructible sera la réunion des 2 zones de constructibilité initiales définies dans le plan de règlement graphique.

#### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les implantations de constructions devront être conforme au règlement graphique du PA4 (zones constructibles).

#### **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les implantations de constructions devront être conforme au règlement graphique du PA4 (zones constructibles).

#### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

Article non règlementé.

#### **Article 9 – Emprise au sol**

Article non règlementé.

#### **Article 10 – Hauteur des constructions**

##### 10.1. – Généralités

Toutefois, conformément au décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011, il est possible de déroger aux règles du présent article, dans le cadre de construction écologiquement performante.

##### 10.2. – Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

##### 10.3 – Hauteur des constructions

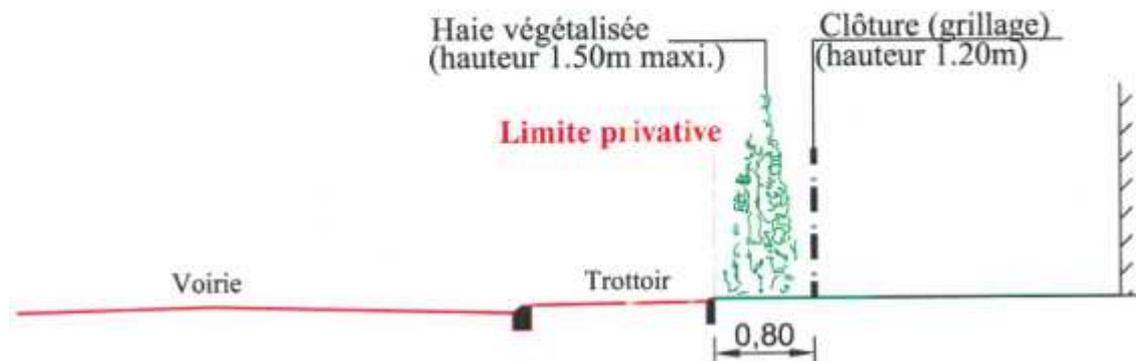
Voir article 1AU 10 du PLU.

#### **Article 11 – Aspect extérieur**

Voir article 1AU 11 du PLU.

Les clôtures en façade des lots 20-21-22-23-24-44-45-46 et 47 sont interdites.

Concernant les clôtures de façades des autres lots, celles-ci seront composées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m posée en retrait de 0.80m de la limite avec le domaine public et double par devant d'une haie d'essences locales variées qui ne devra pas dépasser 1.50m de hauteur (voir croquis ci-dessous).



### **Article 12 – Stationnement des véhicules**

Voir article 1AU 12 du PLU.

### **Article 13 – Espaces libres et plantations**

Voir article 1AU 13 du PLU.

## **TITRE III – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS APPLICATION DU REGLEMENT**

### **Article 14**

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de Permis de Construire préalable, en incluant le projet de clôture, de rétention des eaux pluviales et des plantations.

### **Article 15**

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public, notamment aux dispositions du règlement d'urbanisme et de la réglementation du Permis de Construire.

### **Article 16**

Toute modification au présent règlement, ainsi qu'aux plans annexés à l'arrêté de Permis d'Aménager sera soumise aux dispositions de l'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 17**

Les acquéreurs des lots devront être informés que les règles et servitudes d'urbanisme spécifiques de cette opération cesseront d'être applicables au-delà de dix ans à compter de la date du Permis d'Aménager conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

A compter de cette date, seules les règles du document d'urbanisme en vigueur dans la Commune demeureront applicables sauf si la majorité des co-lotis s'y oppose dans les conditions fixées par les articles L. 442-9 et L. 442-10 précités. Toutes les autres dispositions de droit privé resteront opposables.

A CAMBRAI , le