


Département des Ardennes  
**Commune de Balan**



Résidence « Les cerisiers »

**DOSSIER de PERMIS d'AMÉNAGER**  
**Règlement (PA10)**

Dossier n° 1304303	Dressé en Janvier 2015	 <p><b>ANGLE ET MONT</b> GÉOMÈTRE EXPERT</p> <p>2 place Gaston Defferre 08000 Charleville-Mézières tel : 03 24 57 40 32 contact@angleetmont.fr www.angleetmont.fr</p> <p><small>Successeur de Jacques Duval n° inscription au tableau de l'OGÉ : 5907</small></p>
Modifié le :		
Déposé le :		
Permis d'Aménager n° <b>PA</b> .....		
Cadre réservé à l'administration		
Approuvé le : .....		

# CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Article 1.1 Objet

Le présent règlement fixe les dispositions complémentaires au règlement du Plan Local d'Urbanisme, qui s'imposent aux acquéreurs (et locataires) des terrains, où leurs ayants droits successifs, et aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, dans le lotissement, sans préjudice des prescriptions mises au titre des législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sursol.

Les règles et servitudes ainsi définies ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions.

## Article 1.2 Champ d'application

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement s'applique à l'intérieur du lotissement qui prend la dénomination : Résidence "**Les Cerisiers**" tel que le périmètre en est défini sur le plan de règlement du dossier de permis d'aménager.

## Article 1.3 Désignation de la propriété

Le projet intéresse un terrain sis commune de Balan (Ardennes) pour lequel Monsieur Guy Godet possède un compromis de vente.

L'ensemble des terrains concernés par le projet de lotissement figure au cadastre de la commune sous la section A parcelles partielles 301 et 302, au lieu-dit "*le Cerisier*" pour une **contenance cadastrale d'environ 2ha88a90**

Désignation cadastrale du terrain à lotir, parcelles :

N° cadastral	Contenance cadastrale
<b>Section A</b>	
300 p	0a63
301	51a75
302 p	2ha36a52
<b>total</b>	<b>2ha88a90</b>

## Article 1.4 Caractère du lotissement

Ce lotissement est destiné à favoriser la construction de maisons à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule construction pour l'habitation pouvant contenir deux logements au maximum.

Toute autre activité devrait recevoir l'accord préalable de la commune, cet accord étant subordonné au strict respect de conditions de stationnement automobile dans la parcelle.

## Article 1.5 Division du terrain

Le nombre maximum de lots constructibles sera de 30 pour l'ensemble du lotissement.

Les espaces de lotissement indiqués au plan de règlement se répartissent de la manière suivante :

Voirie interne	2400 m <sup>2</sup> environ	8 %	} du terrain loti
Parkings	100 m <sup>2</sup> environ	1 %	
Espaces verts	1135 m <sup>2</sup> environ	4 %	
Espaces privatifs 30 lots maximum	25246 m <sup>2</sup> environ	87 %	
<b>Superficie lotie :</b>	<b>28881 m<sup>2</sup> environ</b>		

*(les superficies ne deviennent définitives qu'après bornage)*

## Article 1.6 Obligations administratives

Toute construction dans le lotissement est soumise à la législation et à la réglementation en vigueur en matière de permis de construire.

## Article 1.7 Validité du règlement

Pour rappel, selon l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme :

*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un*

*document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.*

*Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

*La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.*

*La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.*

## CHAPITRE II - NATURE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Le terrain est classé en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Les règles ci-dessous viennent s'ajouter à celles contenues dans le Règlement du PLU

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Voir PLU

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Voir PLU

## Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 : Accès et voirie

#### 1 Accès

Voir PLU

Pour certains lots, les accès respecteront les contraintes fixées par le Plan de Règlement joint.

#### 2 Voirie

Voir PLU

### Article 4 : Desserte par les réseaux

**Dans tous les cas, les acquéreurs devront adapter leur construction à tous les réseaux desservant leur parcelle.**

#### 1 Alimentation en eau potable

Voir PLU

#### 2 Assainissement

Voir PLU

##### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement créé par le lotisseur, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur créé par le lotisseur.

#### 3 Autres Réseaux (Electricité et téléphone)

## Voir PLU

Les lots seront branchés aux réseaux électrique et téléphonique créés par le lotisseur conformément aux prescriptions des concessionnaires. Ces branchements seront réalisés en souterrain et chaque acquéreur fera son affaire personnelle des branchements qui lui sont nécessaires.

## Article 5 : Caractéristiques des terrains

### Voir PLU

Il n'est pas fixé de règle, mais le Plan de Règlement joint indique les limites parcellaires figées et celles qui restent variables.

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

### Voir PLU

Les façades avant des constructions doivent s'implanter selon les indications portées au Plan de Règlement annexé.

D'autres implantations seront possibles lorsqu'elles seront justifiées par des aménagements particuliers en terme de bioclimatisme et lorsque les dérogations auront été approuvées par les autorités compétentes.

## Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### Voir PLU

D'autres implantations seront possibles lorsqu'elles seront justifiées par des aménagements particuliers en terme de bioclimatisme et lorsque les dérogations auront été approuvées par les autorités compétentes.

La zone *non ædificandi* correspondant à l'emprise de la ligne électrique aérienne moyenne tension devra être respectée.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Voir PLU

Article 9 : Emprise au sol

Voir PLU

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Voir PLU

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Voir PLU

Des sous-sols complets ou partiels sont autorisés aux conditions que :

- Le projet s'adapte au plus proche du terrain naturel initial (utilisation de demi-niveaux, par exemple)
- Le raccordement des eaux pluviales et usées aux réseaux d'assainissement soit obligatoirement réalisé par gravité

Certaines constructions devront s'implanter suivant un sens imposé. A cet effet, le sens du faîtage principal des constructions d'habitation est alors fixé au Plan de Règlement joint.

Des dérogations aux règles précédemment édictées dans l'article 11 seront possibles lorsqu'elles seront justifiées par des aménagements particuliers en terme de bioclimatisme et de gestion optimale des ressources naturelles, et lorsque ces dérogations auront été approuvées par les autorités compétentes.



### Clôtures

Les clôtures seront d'un modèle simple et sans décoration inutile, **obligatoirement végétales en façade sur rue**

Elles devront s'intégrer aux constructions voisines

Leur hauteur totale, à partir de la voie ou du sol naturel, ne pourra dépasser 1,60 mètre (1,30 mètre en façade sur rue) et celle des murs bahuts ne pourra dépasser 0,80m

Les éléments de clôtures pleins préfabriqués en ciment sont interdits au delà de 0,80 mètre de hauteur.

Les clôtures en grillage seront doublées d'une haie vive **en essences locales**

Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

**En façade sur rue, les clôtures devront être implantées en retrait de la limite effective suivant les prescriptions du Plan de Règlement. Le projet devra être joint au permis de construire.**

Il sera possible de déroger à ses règles pour des raisons d'urbanisme et d'architecture.

### Antennes paraboliques

Elles doivent être d'un diamètre maximum de 1 mètre. Leur implantation doit les rendre non visibles des espaces publics.

### Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain artificiels et notamment les talus ne pourront être envisagés que s'ils sont de faible importance et s'ils se raccordent harmonieusement avec le terrain naturel dans les limites de la parcelle.

La pente des mouvements de terrain n'excédera pas 10% (hors rampe d'accès au garage). Sur une bande de 1 mètre au moins compté à partir des limites séparatives, le terrain fini après travaux correspondra à celui existant avant travaux avec une tolérance de + ou - 50 centimètres (sauf à rattraper le niveau du terrain naturel sur limites séparatives du terrain voisin ou en cas d'accord entre les propriétaires de deux parcelles contiguës)

Article 12 : Stationnement

Voir PLU

Article 13 : Espaces libres et plantations

Voir PLU

## **Possibilités maximales d'occupation des sols**

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

La Superficie des Planchers à bâtir maximale est de 6200 m<sup>2</sup>

Le concepteur du projet sera chargé de la répartition des droits à bâtir au sein des lots