

COMMUNE DE RINXENT



Rue Pasteur

Propriété de

S O P A L

TERRAINS À BÂTIR

Foncière.com

Entre Vous et nous,
il y a plus d'un terrain d'entente

Tél : 03 20 81 94 14

La Foncière du Parc - Résidence Flandre, avenue de Flandre - 59170 Croix

*Société **Opération** Promotion **Aménagement** Lotissement (Groupe La Foncière du Parc)*

SAS au capital de 8.000 € RCS Lille Métropole 798 138 454
20 Résidence Flandre 59170 CROIX Tél : 03 20 81 94 14 Fax : 03 20 81 94 18

Lotissement en 25 lots et 2 ilots

PA10-Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à RINXENT, composé de 25 lots à bâtir et deux ilots pouvant accueillir des opérations de type groupées (ILOT A +- 9logements ; ILOT B +-54 logements).

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 AU de la commune de RINXENT.

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 transfère 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 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMIS

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Conforme au P.L.U.

ARTICLE 3 – ACCES

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

- Les accès des lots n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24 et 25 sont fixés ou interdit conformément au plan de composition (PA4).

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 5.00m.

ARTICLE 4 - DESSERTE DES RESEAUX

Assainissement :

- Eaux pluviales :

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.

Les équipements choisis par le pétitionnaire devront apparaître obligatoirement sur sa demande de permis de construire.

- Eaux usées et vannes :

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades principales des constructions doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 4.00 mètres par rapport à l'alignement de la chaussée tel que représenté au plan de composition (PA4).

- Sous réserve de justifications et à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant, les constructions et installations peuvent s'implanter au-delà de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou destinées à l'être. Cette disposition est particulièrement envisageable dans le cas d'une construction dont la façade la plus proche de la voie est orientée au sud, afin d'optimiser les apports solaires tant sur la construction que sur le terrain aménagé.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales (à l'exception des lots n°6, 13, 14, 21 , llot A et llot B) peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales comme indiqué au plan de composition (PA4). Si la construction principale n'est pas édifiée sur cette limite séparative, elle devra être implantée avec une marge d'isolement relative : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) et ne pourra être inférieure à 3.00 m.

Dans tous les cas, la construction devra être implantée dans l'espace dédié conformément au plan de composition PA4.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- conforme au PLU.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- conforme au PLU.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- conforme au PLU.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

- conforme au PLU.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

- conforme au PLU.

En plus du règlement

Pour les constructions à usage d'habitations individuelles (Hors logements des ilots A et B), il est

exigé deux places de stationnement par logement, hors garage, en dehors des voies publiques.
Si la nature du sol et du sous-sol le permet, les stationnements seront réalisés en matériaux perméables (pavés joints verts, dalles alvéolées, graviers...).

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne doivent pas être une gêne en matière de visibilité pour les usagers des voies publiques, notamment aux abords des intersections.

De façon générale, l'emplacement des la plantation des arbres sera définie en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant plus de 4.00 à taille adulte seront plantés à 4.00 m minimum des limites séparatives.

Les haies en limites séparatives seront constituées d'essences locales (voir liste en annexe). Les haies mono-spécifiques ou de conifères sont interdites.

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Numéro de lot	Surface Plancher attribuée
1	150
2	150
3	150
4	150
5	150
6	150
7	150
8	150
9	150
10	150
11	150
12	150
13	150
14	150
15	150
16	150
17	150
18	150
19	150
20	150
21	150
22	150
23	150
24	150
25	150
ILOT A	1000
ILOT B	5245

**LISTE DES ESSENCES LOCALES ET RECOMMANDEES PAR LE PARC
NATUREL REGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE**

ARBRES

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable sycomore (*Acer campestre*)
Erable plane (*Acer platanoides*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule osier (*Salix alba vittelina*)
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparias*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

ARBUSTES

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
Argousier (*Hippophae rhamnoides*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Eglantier (*Rosa canina*)
Forsythia (*Forsythia x intermedia*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Lyciet (*Lycium barbarum*)
Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Noisetier (*Coryllus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
Viorne (*Viburnum lantana*)

ARBRES FRUITIERS

Poirier sauvage (*Pyrus pyraeaster*)
Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
Cerisiers
Pruniers

Parc Naturel Régional : 03. 21.87.90.90