

R E G L E M E N T

Sans préjuger des dispositions figurant au P.O.S. de la Commune et à celle d'ordre général actuellement en vigueur, les directives du Présent Règlement sont les suivantes :

ARTICLE 1 : UTILISATION DU SOL :

Réservé strictement à usage de logements d'habitation.

TYPE DE LOGEMENT AUTORISE

- a) Les logements accolés en bande à décrochements avec garage incorporé, les parties droites ne dépassant pas deux logements.

Ces logements pourront comporter au maximum un étage sur le rez-de-chaussée plus un comble aménagé.

- b) les logements jumelés avec garage accolé.
Ces logements pourront comporter au maximum un étage sur rez-de-chaussée plus un comble aménagé.

- c) les logements isolés, un étage sur rez-de-chaussée plus éventuellement comble aménagé, avec garage incorporé ou accolé.

La construction de dépendances et l'agrandissement de l'habitation principale sont possibles dans les règles définies notamment aux articles 7, 8, 9, 10 et 11.

ARTICLE 2 : TYPES d'UTILISATION DU SOL

Autorisés sous conditions spéciales.

Aucune dérogation n'est admise

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès des parcelles devront obligatoirement être réalisés à partir de la voirie de desserte intérieure du lotissement.

.../...

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Comme il est indiqué au Cahier des Charges, le District s'engage à assurer la desserte des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Ces terrains sont figurés sur le plan d'aménagement.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter le plan d'alignement joint au présent règlement et avoir une orientation du faitage conforme aux prescriptions définies au plan d'alignement.

Implantation de toutes constructions par rapport au C.D. 37:

Un recul de 15 m par rapport à l'axe est imposé.

Implantation de toutes constructions par rapport à la rue du Chauffour;

Un recul de 10 m par rapport à l'axe est imposé.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative ou avec un recul égal à la 1/2 hauteur du bâtiment avec minimum de 3 m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des habitations principales devront respecter les prescriptions de l'article 6 et 7
- les extensions d'habitation sont admises (article 11) Les extensions doivent prolonger normalement l'habitation principale et respecter les règles d'emprise au sol (notamment article 9).
- les dépendances sont admises dans les conditions définies à l'article 12.
L'implantation de ces dépendances devra respecter les règles d'implantation suivantes :
 - * Soit être implantées en limite séparative à condition de ne pas dépasser 8 m par rapport à la façade arrière du bâtiment principal,
 - * ou en limite sur tout le fond de la parcelle.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface des parcelles.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions ne pourront pas dépasser 1 étage + comble aménagé soit au maximum 10 m par rapport à la cote moyenne de la parcelle.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR :

a) dispositions générales :

Les constructions ne devront nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'ensemble dans lequel elles s'intégreront.

Espaces verts privés : les jardins privés seront traités en jardin d'agrément (gazon, massif de fleurs, arbustes décoratifs). Rien qui ne puisse déparer l'aspect de l'ensemble n'y sera toléré. En outre les habitants seront tenus d'en assurer un entretien soigné.

Une partie de cette parcelle pourra être utilisée en jardin potager à la condition que la surface cultivée ne dépasse pas la moitié de la surface totale.

b) dispositions particulières :

Les murs de façade seront traités en matériaux autolavables tels que briques, enduits, crépis.

Dans tous les cas un minimum de surface en briques rouges est imposé (soit une façade ou un pignon).

Les enduits blancs ne sont pas admis.

Les murs des extensions de bâtiment ainsi que des dépendances devront être de la même nature que l'habitation principale.

Les toitures devront obligatoirement être en pentes (minimum 28°) et couvertes en tuiles en terre cuite rouge amarante avec obligatoirement 2 versants pour les bâtiments principaux.

LES CLOTURES

- façades avant : Les parcelles pourront être clôturées sur la voie publique soit par un mur (hauteur maximum 1,20 m) soit par une clôture en grillage plastifié; dans ce cas cette clôture devra obligatoirement être doublée par une haie vive plantée côté voie publique.

Dans les 2 cas les accès de la propriété pourront être permis par un portail ou portillon obligatoirement en bois avec renforts métalliques si nécessaire.

- Façades à l'arrière ou latérales :

Clôture d'une hauteur maxi 1,50 m réalisée de la manière suivante :

- * mur en maçonnerie de 1,50 m
- * mur en maçonnerie ou plaque béton sur 0,50 m grillage plastifié sur 1,00 m
- * grillage plastifié sur 1,50 m

dans les 2 derniers cas avec l'emploi du grillage une haie vive devra doubler cette clôture.

L'ensemble des murs construits en clôture (façades avant latérales et arrière) devront être de la même nature que ceux de la construction auxquels ils se raccrochent.

MURS ECRAN : De chaque côté des logements en bande, à la mitoyenneté des logements accolés ou en prolongement d'un des 2 murs pignon pour les logements isolés, un mur écran de 4 m de long et de 2 m de haut pourra être construit.

Ces dimensions sont des mesures maximum.

La composition de ce mur devra obligatoirement être de la même nature que la construction principale.

EXTENSIONS : Les extensions des constructions principales (pour l'habitation ou le garage) seront possibles à condition de respecter les règles d'implantation et d'occupation de la parcelle.

Les extensions devront être réalisées avec des matériaux de la même nature que les constructions principales et en respectant l'ensemble des règles appliquées pour la construction des habitations du lotissement.

DEPENDANCES : La construction de dépendances est autorisée en respectant les règles suivantes :

- les volumes devront être de forme simple
- hauteur maxi : 2,50 m
- surface maximum au sol : 12 m²

- les murs devront être de la même nature que l'habitation principale
- les couvertures devront être en tuiles (1 ou 2 versants pente minimum 28°)

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES :

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

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces verts et aires de jeux seront aménagés par le District Urbain d'Arras.

Ces espaces verts deviendront la propriété de la commune dès la rétrocession par le District.

CAHIER DES CHARGES COMMUNES

Les clauses contractuelles régissant les rapports entre le lotisseur et les acquéreurs des lots du lotissement sont fixées par le présent document.

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

La création, l'organisation et le fonctionnement, les droits et les obligations du DISTRICT URBAIN d'ARRAS, ceux des acquéreurs de lots sont régis par les dispositions du présent cahier des charges, ainsi que par les prescriptions du règlement du lotissement et du programme des travaux d'aménagement.

Le lotissement sera réalisé en conformité avec les plans et dessins joints au dossier.

.../...

ARTICLE 2 - VENTE DES LOTS

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit. Tout acquéreur prendra le ou les lots à lui vendus, dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour raison dudit état quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

ARTICLE 3 - NULLITE

Les actes de vente, location ou partage qui seraient conclus par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges ou du règlement du lotissement seront nuls et de nul effet, en application de l'article L 315 - 1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - SERVITUDES GENERALES

Les acquéreurs souffriront, sans indemnité, les servitudes frappant les lots qu'ils acquièrent comme celles pouvant être portées sur les biens dont ils ont collectivement la jouissance.

Ils jouiront de même, et sans soulte, de toutes les servitudes actives qui pourraient être portées sur les mêmes biens.

ARTICLE 5 - SERVITUDE D'URBANISME

Le lotisseur, les acquéreurs et éventuellement les locataires des lots seront tenus de se conformer aux règlements en vigueur, notamment aux règlements municipaux et au règlement du lotissement.

ARTICLE 6 - PROPRIETE DU SOL

Le sol des voies et des espaces verts du lotissement sera la propriété du DISTRICT URBAIN d'ARRAS jusqu'à la remise par ce dernier à la Commune d'ATHIES, après achèvement des travaux de construction des voiries, réseaux divers et d'aménagement des espaces verts, en vue de leur classement dans le domaine public de la Commune.

ARTICLE 7 - DROITS DES ACQUEREURS

Le sol des voies créées demeurera affecté perpétuellement à la circulation publique.

Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur ces voies des droits de jour, vue et issue comme sur les voies régulièrement classées.

Les acquéreurs auront les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès à ces voies.

ARTICLE 8 - INSTRUCTION DES PROJETS ET CONTROLE DES TRAVAUX

L'acquéreur sera tenu à présenter à l'approbation du DISTRICT son ou ses projets afin qu'ils puissent être examinés par le maître d'oeuvre.

Il sera tenu à se conformer aux observations de ce dernier.

Il devra assister, accompagné de son Architecte, ou se faire représenter par ce dernier à toutes les réunions de coordination auxquelles il pourra être convoqué par le DISTRICT.

L'acquéreur nonobstant les formalités ci-dessus devra demander et obtenir le permis de construire ou l'autorisation de bâtir, suivant la législation en vigueur et dans la forme ordinaire, avant tout commencement d'exécution.

L'acquéreur devra autoriser le libre accès sur son chantier et en toutes circonstances aux représentants qualifiés du DISTRICT.

ARTICLE 9 - RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les acquéreurs des lots doivent se brancher sur les canalisations longeant les voies de desserte du lotissement. Ils feront leur affaire personnelle de tous contrats ou abonnements auprès du Concessionnaire du Service de l'Assainissement (Compagnie Générale des Eaux) ou des Services d'Electricité - Gaz de France ou des Services des Postes et Télécommunications, et de la commune en ce qui concerne l'Eau Potable, ou de son concessionnaire.

- ASSAINISSEMENT -

L'assainissement sera réalisé en réseau unitaire.

En tout état de cause, les raccordements de branchements eaux usées et eaux pluviales se feront dans une boîte spécialement construite à la limite des domaines public et privé.

La pente longitudinale du branchement d'eaux usées sera au moins de 3 cm par mètre et son tracé sera droit entre deux regards consécutifs.

Les branchements des eaux pluviales ne seront pas d'un diamètre intérieur inférieur à 150 m/m ni supérieur à 200m/m leur pente longitudinale sera au moins de 0,03 p.m.

Toutes les canalisations de branchement ayant à recevoir des eaux usées seront obligatoirement soit en grès vernissé anti-acide soit en amiante ciment de type assainissement.

- RESEAUX D'EAU POTABLE, D'ELECTRICITE ET DE GAZ -

L'acquéreur devra se raccorder aux réseaux publics construits pour ces distributions dans les conditions techniques agréées respectivement :

- par le District, la Commune ou la Compagnie Générale des Eaux pour l'eau potable ;
- par l'E.D.F. pour ce qui est de l'électricité ;
- par G.D.F. pour ce qui est du gaz combustible dans le cas où le lotissement pourrait être desservi.

En-dehors de ce qui précède les acquéreurs sont tenus de respecter les prescriptions suivantes :

- l'énergie électrique sera distribuée sous la basse tension norme "B" - (220 - 380 volts indicatifs).

Le réseau électrique sera entièrement souterrain ou aéro-souterrain.

- RESEAU TELEPHONIQUE :

L'acquéreur ou ses successeurs auront la faculté de demander au Service des Postes et Télécommunications, le raccordement au réseau téléphonique à la condition de ne se brancher que sur les canalisations intérieures au lotissement.

ARTICLE 10 - MODE D'EXECUTION DES BRANCHEMENTS

L'acquéreur adressera au DISTRICT une demande de branchement dans les formes réglementaires à l'appui de laquelle il joindra les plans et descriptifs des ouvrages de raccordement qu'il projette.

Il aura à acquitter la redevance de raccordement à l'égoût fixée par le DISTRICT URBAIN d'ARRAS.

L'acquéreur fera exécuter les travaux par les Entreprises de son choix et en accord avec les Services Spécialisés.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES ET OCCUPATION
DES PARCELLES

Ces dispositions devront être conformes aux règles générales d'urbanisme à celles du P.O.S. en cours d'élaboration et plus particulièrement à celles du règlement du lotissement.

ARTICLE 12 - ESPACES LIBRES PLANTES (PUBLICS)

Les espaces verts et aires de jeux seront aménagés par le District Urbain d'Arras.

Ces espaces verts resteront propriété communale dès la cession de leur terrain d'assiette par le DISTRICT.

ARTICLE 13 : EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

L'acquéreur s'engage à :

- 1°) commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments prévus par le plan - masse général sur le terrain qui lui sera cédé et présenter l'avant-projet au DISTRICT dans un délai de deux mois à dater de la signature de l'acte de cession ;
- 2°) soumettre au DISTRICT dans un délai de six mois à dater de la signature de l'acte de cession un projet définitif de construction portant sur la totalité des bâtiments prévus sur le plan-masse sur le terrain qui lui est cédé. La demande de permis de construire devra être obligatoirement conforme à ce projet ;
- 3°) présenter à l'approbation du DISTRICT en cas de réalisation échelonnée, un programme de mise en oeuvre par tranches annuelles. Le DISTRICT se réserve la faculté de modifier le programme en fonction de son propre programme d'infrastructure.
- 4°) déposer les demandes de permis de construire dans un délai de huit mois à dater de la signature de l'acte de cession ;
- 5°) entreprendre les travaux de construction dans un délai maximum de cinq mois à dater de la notification du permis de construire ;
- 6°) avoir terminé les travaux de chaque tranche et présenter l'attestation d'achèvement de travaux délivrée par son architecte et vérifiée par le DISTRICT dans un délai maximum de 30 mois à compter de la date de démarrage de la tranche des travaux fixée par le programme visé au paragraphe précédent.

Il est entendu que dans l'hypothèse où le DISTRICT ne pourrait se prononcer sur la recevabilité du dossier d'avant-projet ou du projet qui lui sera communiqué par l'acquéreur dans le mois qui suivra la réception desdits projets, les délais

particuliers visés aux paragraphes 1°, 2°, 4°, 5°, 6°, ci-dessus seraient prorogés en conséquence.

Ces délais ne seront obligatoires que dans le cadre général de programmation de l'ensemble, le principe de l'échelonnement dans le temps de l'opération étant admis.

ARTICLE 14 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts prévus par les législations relatives aux H.L.M. et aux primes et prêts spéciaux à la construction.

ARTICLE 15 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par décision du DISTRICT, notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés.

L'acquéreur aura droit en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- 1°) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires;
- 2°) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du DISTRICT étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil sur requête du DISTRICT. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du Chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution. Toutefois, pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera considérée comme remplie au jour du versement par le Crédit Foncier de France ou par le Comptoir des Entrepreneurs de la première tranche du prêt consenti par ces Etablissements ou d'une avance sur ce prêt à titre de démarrage ou de préfinancement.

En outre, par le seul fait de ce versement, la clause résolutoire réservée pour assurer l'obligation de construire serait réputée non avenue et la vente prendrait dès lors un caractère définitif.

Il est stipulé qu'en cas de poursuites exercées par le Crédit Foncier de France ou le Comptoir des Entrepreneurs ou par tous autres créanciers, en vue de la réalisation des immeubles édifiés par l'acquéreur des lots de terrain et hypothéqués par eux à la suite d'un prêt consenti par les Organismes sus-visés, le DISTRICT renonce tant que dureront les causes du prêt consenti aux acquéreurs poursuivis à opposer à quiconque toute clause d'interdiction de revente à un tiers soit du terrain nu avant et pendant la construction, soit de l'immeuble.

ARTICLE 16 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi sur les façades ou toitures des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté ou au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants.

Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction tels qu'ils ont été autorisés par le permis de construire.

Le changement de la destination des locaux est interdit, elle doit rester celle définie dans l'acte de vente.

ARTICLE 17 - GARANTIES - LITIGES ENTRE ACQUEREURS

Le lotisseur sera tenu à toutes les garanties ordinaires et de droit. Aucune autre servitude n'est conférée sur le lotissement que celles résultant du présent document.

Il est fait aux acquéreurs, chacun en ce qui le concerne, entier abandon de ses droits de façon que tout propriétaire acquéreur puisse exiger directement des autres l'exécution des conditions imposées par le présent Cahier des Charges ou par le règlement du lotissement.

Les acquéreurs qui prétendraient être lésés seront subrogés dans tous les droits du vendeur à l'effet d'exiger directement l'exécution des dites conditions. En aucun cas et sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur ne pourra être exigée.

ARTICLE 18 - REGLES DE VOISINAGE

Les acquéreurs sont tenus de respecter les règles de bon voisinage. Ils devront éviter notamment de provoquer des nuisances telles que émanations, fumées, bruits, et se conformer aux bonnes moeurs. Ils entretiendront leurs parcelles convenablement, notamment les parties vues de la voie publique. Les dépôts d'ordures ménagères et d'objets mis au rebut sont rigoureusement interdits.

ARTICLE 19 - ADHESION AU PRESENT CAHIER DES CHARGES

La signature des actes de vente entraîne adhésion complète aux dispositions du présent Cahier des Charges et du règlement du lotissement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot et inséré dans tous actes de vente, tant par les soins du lotisseur que par les acquéreurs lors des aliénations successives.

ARTICLE 20 - APPROBATION ADMINISTRATIVE

Le lotisseur remplira les formalités nécessaires pour obtenir l'approbation administrative du lotissement.

Les dispositions du présent Cahier des Charges ne seront rendues définitives qu'au moment de cette approbation.

*

// DISTRICT URBAIN D'ARRAS //