

DÉPARTEMENT DU NORD

VILLE DE CAUDRY (59540)

lieudit « LE RIOT DE LA BRUYÈRE »

Route de CLARY

Aménagement et viabilisation de :

- 48 parcelles libres ;
- 2 îlots (B et C) pour logements locatifs.

R È G L E M E N T (pièce PA 10)

AMÉNAGEUR : **HABITAT 62-59**
520, boulevard du Parc
BP 111
62903 COQUELLES

GÉOMÈTRE – BET VRD : **INGÉO**
1, Rue Cassini
B.P. 117 BLENDÉCQUES
62502 ST OMER CEDEX

I - GÉNÉRALITÉS

1.1 - SITUATION DE L'OPÉRATION

Le présent règlement s'applique au périmètre du lotissement réalisé au lieu-dit « Le Riot de la Bruyère » - route de Clary à CAUDRY (59540).

Le terrain correspond aux parcelles reprises au cadastre :

- SECTION BD
N° 180 – 181 – 191 – 192 – 193 – 194 – 195 – 285
- SECTION ZC
N° 91 – 92 – 93

Le tout représentant une surface de 48 091,00 M2.

1.2 - PLAN LOCAL D'URBANISME

Le terrain d'assiette de l'opération est situé essentiellement dans une zone 1 AU 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Deux petites parties de ce même terrain sont situées sur la zone UB du P.L.U. (1 606 m² sur parcelle BD180 et 600 m² sur parcelle ZC91).

Le présent règlement d'aménagement est conforme au règlement du P.L.U. de la ville de CAUDRY et vient donc le compléter.

1.3 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation des sols.

Un exemplaire de ce document est remis à chaque acquéreur du lot.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en un titre locatif ou d'occupation.

Il devra être fait mention dans ce règlement dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non.

Il en sera de même pour tout acte confirmant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

LISTE DES LOTS

- Lots 1 à 48 : parcelles libres de constructeur ;
- Ilôt B : permis groupé logements locatifs ;
- Ilôt C : permis groupé logements locatifs.

LOT	SURFACE PARCELLE (M2)	SURFACE DE PLANCHER (0,50)
1	778,00	389,00
2	624,00	312,00
3	613,00	306,50
4	619,00	309,50
5	630,00	315,00
6	721,00	360,50
7	944,00	472,00
8	779,00	389,50
9	675,00	337,50
10	580,00	290,00
11	572,00	286,00
12	572,00	286,00
13	568,00	284,00
14	505,00	252,50
15	679,00	339,50
16	615,00	307,50
17	862,00	431,00
18	706,00	353,00
19	592,00	296,00
20	592,00	296,00
21	591,00	295,50
22	866,00	433,00
23	797,00	398,50
24	538,00	269,00
25	559,00	279,50
26	603,00	301,50
27	608,00	304,00
28	614,00	307,00
29	595,00	297,50
30	774,00	387,00
31	704,00	352,00
32	666,00	333,00
33	607,00	303,50
34	918,00	459,00
35	571,00	285,50
36	842,00	421,00
37	335,00	167,50
38	336,00	168,00
39	418,00	209,00

40	398,00	199,00
41	402,00	201,00
42	378,00	189,00
43	354,00	177,00
44	449,00	224,50
45	436,00	218,00
46	365,00	182,50
47	388,00	194,00
48	406,00	203,00
Ilôt B	1 802,00	901,00
Ilôt C	2 178,00	1 089,00
Total	32724,00	16 362,00

Nota : les surfaces sont données à titre indicatif et seront précisées après le bornage des lots.

1.4 - DIVISION ET RÉUNION DE LOTS

A l'exception des îlots B et C, la division des lots est interdite.

Ces îlots B et C feront l'objet de permis de construire groupés.

La réunion de lots est autorisée à concurrence de deux lots maximum.

La réunion de plus de deux lots est autorisée uniquement pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou programmes d'accession à la propriété pour lesquels des permis de construire groupés seront déposés.

1.5 - OCCUPATIONS DU SOL AUTORISÉES

- Les logements à usage d'habitation.
- Les locaux à usage de professions libérales, à condition d'être attenants à une habitation individuelle et de surface inférieure à celle-ci.
- Il ne peut être implanté sur chacun des lots ou groupement de deux lots maximum qu'une seule construction principale comportant un seul logement.
Les îlots B et C destinés à des opérations groupées de logements locatifs ou en accession sont par exception non concernés par cette règle.

1.6 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

D'une façon générale, sont interdits les constructions, installations ou autres aménagements, qui par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site ou au paysage.

Et entre autre, les occupations et utilisation des sols interdites, citées dans l'article 1 AU 1-1 du règlement du P.L.U.

1.7 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

- Desserte par les réseaux

Les raccordements aux réseaux seront réalisés conformément aux exigences des gestionnaires.

- Eau potable

Les constructeurs sont tenus de se raccorder au réseau public d'eau potable.

- Assainissement

Le réseau d'assainissement du lotissement est un réseau séparatif. Il convient donc pour chaque lot de séparer les eaux pluviales des eaux usées.

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

- Eaux pluviales

Chaque lot libre de constructeur doit gérer ses eaux pluviales à la parcelle par infiltration (préconisation de mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales). Pour chaque lot libre, la surverse des dispositifs de gestion des eaux pluviales devra être raccordée à une tranchée drainante mise en place sur la parcelle. Seule une surverse de sécurité peut être réalisée dans la boîte de branchement individuelle d'eaux pluviales mise en place sur chaque parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales ne pourra être effectué dans la boîte de branchement EU mis en place au droit de la parcelle.

Pour les îlots B et C, ou dans le cas d'un regroupement de parcelles pour la réalisation d'une opération groupée de logements locatifs sociaux les eaux pluviales seront raccordées directement au réseau d'eaux pluviales mis en place dans le lotissement via des boîtes de branchements individuelles installées.

- EDF – GDF et PTT

Les raccordements des lots pour les alimentations en électricité, gaz et téléphone seront réalisés à partir des installations et équipements mis en œuvre par le lotisseur.

L'installation de cuves de gaz ou fuel est interdite.

- Télévision

Il n'est pas prévu de distribution collective. Les antennes type « RATEAU » sont autorisées en faitage de construction à condition d'être limitée à 0,80 mètre d'envergure, sur un mât de 1,00 m maximum.

Les paraboles sont autorisées à condition d'être invisibles de la voie publique. Elles doivent donc être posées au sol ou légèrement surélevées et être cachées par des clôtures opaques ou paravents végétaux.

1.8 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le plan de composition du lotissement joint au dossier de demande d'autorisation de lotis définit la géométrie de chaque lot libre.

En outre, le plan de composition définit les zones de constructibilité de chaque lot.

Un plan de bornage de chaque terrain établi par le géomètre expert, sera fourni à chaque acquéreur, conformément au bornage à réaliser par celui-ci.

1.9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour les lots libres (1 à 48), l'intégralité des constructions principales devra être implantée dans les zones constructibles prévues au plan de composition.

Pour les parcelles 7 à 23 jouxtant un cours d'eau, il est précisé en outre que conformément au règlement du P.L.U art. 1AU1-7 paragraphe 2 : toutes les constructions (principales et annexes) « seront édifiées avec un recul minimum de 10m par rapport à la ligne de recul résultant de la servitude de protection des cours d'eau, soit un recul minimum total de 14 mètres ».

Dans le cas de regroupement de deux ou plusieurs lots contigus, les zones inconstructibles entre les zones constructibles de ces lots, deviennent constructibles également pour ne faire qu'une seule zone de constructibilité.

1.10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Conforme PLU

Dans le cas de l'acquisition de deux ou plusieurs lots contigus, les marges prévues au plan de composition seront celles de la périphérie de la nouvelle unité foncière ainsi créée.

1.11 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme PLU

Les sous-sols ne sont pas autorisés à l'exception des caves.

II – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.1 – ASPECT ET MATÉRIAUX DES FAÇADES

Conforme PLU

Les enduits seront de couleur « pierre claire » et talochés.

2.2 – OUVERTURE EN FAÇADE

Les formes simples seront privilégiées (carrées ou rectangles). Les linteaux seront droits, non cintrés.

2.3 – ASPECT DES TOITURES COUVERTURES

Conforme PLU

2.4 – MATÉRIAUX DE COUVERTURE

Conforme PLU

2.5 - ÉCLAIRAGE DES COMBLES

Conforme PLU

III – LES CLÔTURES

Conforme PLU

