

**DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS**  
**COMMUNE DE SERQUES**

Rue de WATTEN

**Viabilisation de 11 lots libres et 1 îlot locatif**

Aménageur : HABITAT 62/59 PICARDIE

**Pièce PA10**

**REGLEMENT DE CONSTRUCTION**

**Additif au règlement du PLU de la zone 1AUa de la Commune de SERQUES.**

**PRESCRIPTIONS PARTICULIERES COMPLEMENTAIRES :**

**Art 1 – Occupations et utilisations des sols interdites :**

Idem au règlement du PLU de la zone 1AU.

Les terrains acquis, construits ou non, devront être tenus en excellent état de propreté et d'entretien, et ne pourront servir de dépôt ou d'entrepôt (matériaux, dépôts de ferraille, vieilles voitures, ...).

Le Lotisseur se réserve le droit de faire débarrasser les dépôts qui porteraient atteinte à la propreté, la salubrité et l'esthétique de l'ensemble, aux frais du propriétaire dudit terrain.

Si des caravanes, remorques, doivent être stationnées en pleine air (dans le respect de la réglementation en vigueur), elles devront être masquées par des écrans de verdure ou placées de telle manière qu'elles ne soient que peu visibles des voies de circulation et des propriétés riveraines.

Sont interdits :

- Les groupes de garages individuels de plus de deux box en front à rue.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- L'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires : des volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.

**Art 2 – Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières :**

Sont admises, les constructions de type isolé à usage d'habitation avec possibilité d'y exercer une profession libérale.

Il n'est admis qu'une construction principale par parcelle. Seules les annexes tels que garage, abris de jardin et véranda sont autorisés.

### **Art 3 – Accès et Voirie :**

L'emplacement des accès aux parcelles est défini au plan de composition. Ils seront perpendiculaires à la voirie interne au lotissement. La position des accès tels que défini sur le plan de composition est obligatoire et définitive.

Chaque parcelle libre ne disposera que d'un seul accès et sera réalisé en enrobé. Pour l'opération groupée, un accès sera réalisé par logement.

### **Art 4 – Condition de desserte par les réseaux**

Position des coffrets – Desserte des réseaux :

- Les coffrets EDF, France Télécom, ainsi que le compteur eau potable et les boîtes de branchement EU sont fixés aux plans de composition, d'assainissement et réseaux divers) et ne pourront être modifiés. L'aménagement de chaque parcelle et habitation devra prendre en considération l'implantation de ces ouvrages.
- Chaque acquéreur d'une parcelle doit réaliser ces raccordements aux réseaux conformément aux exigences des gestionnaires.

### **Gestion des eaux pluviales privées :**

Chaque acquéreur d'une parcelle libre doit gérer ses propres eaux pluviales de toiture sur sa parcelle par le biais d'une tranchée drainante et / ou par la mise en place d'une citerne de récupération des eaux. Seule l'opération groupée locative recevra une boîte de branchement EP individuel par logement pour raccorder ses eaux pluviales.

Aucune boîte de branchement eaux pluviales sera mise en place au droit des parcelles libres. L'acquéreur d'une parcelle libre ne pourra à aucun moment raccorder ses eaux pluviales sur sa boîte de branchement eaux usées.

Les puits d'infiltration sont formellement interdits.

### **Art 6 – Implantation des constructions par rapport à la voirie**

Les constructions doivent être édifiées avec une marge de recul de 5,00m minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

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

L'implantation des constructions se fera exclusivement dans les polygones d'implantation définis au plan de composition.

L'implantation sur la limite séparative n'est pas interdite, celle-ci est définie par le plan de composition.

Dans le cas d'une implantation avec une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H inférieure ou égale à 2L) sans être inférieure à 3 m.

### **Art 9 – Emprise au sol des constructions**

Pour les lots libres de constructeurs, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain.

L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée à 60% de la surface total des parcelles.

### **Art 10 – Hauteur des constructions :**

Les constructions doivent comporter soit un plein pied, soit un rez-de-chaussée + combles aménageables, soit un rez-de-chaussée + combles aménagés.

Pour toute construction, le niveau du plancher du rez-de-chaussée doit être élevé impérativement entre +0,10m et +0,50m par rapport au niveau de l'axe de la voirie projetée finie.

Les sous-sols sont interdits.

Dans tous les cas, l'altitude du rez-de-chaussée choisie pour chaque maison doit être fixée afin de permettre le raccordement gravitairement des eaux usées au réseau public mis en place dans le lotissement.

### **Art 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

#### Matériaux et couleurs :

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Elles doivent se rapprocher de l'architecture régionale et présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'environnement proche de la construction, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal à l'exception des annexes démontables (tels qu'abris de jardins ou serres) et des vérandas.

La brique en terre cuite rouge reste le matériau de référence. Les enduits blancs cassés et gris sont acceptés.

Les constructions avec façade enduite présenteront les caractéristiques suivantes : Les constructions auront un soubassement brique d'une hauteur de 0,80m maxi.

Les matériaux de couverture doivent respecter les dispositions du PLU de Serques.

#### Les clôtures :

En façade des lots et en limite de propriété jusqu'au droit de l'alignement de façade, aucune clôture ne pourra être mis en place. Seul une clôture pourra être édifié en limite de propriété à partir de l'alignement de la façade avant jusqu'au fond de parcelle et à l'arrière de celle-ci. Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences locales qui sera taillée et entretenue pour ne pas dépasser 1,50m de hauteur. Un grillage peut-être édifié en accompagnement de la haie végétale ou de dispositifs à clair voie en bois comportant ou non un muret dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80m. Dans ce cas, le grillage doit être implanté derrière la haie afin de ne pas être visible depuis la rue. En cas de réalisation d'un muret, celui-ci devra être constitué des mêmes matériaux que ceux de l'habitation principale.

Les haies devront être d'essences locales admis par le Parc Naturel Régional. Les essences de type thuya ou cyprès ne sont pas admises.

Les éléments béton sont interdits

#### Extensions et annexes

Les extensions et annexes devront faire l'objet d'une autorisation de construire.

Sont admises :

Les serres et vérandas vitrées ; les abris de jardin n'excèdent pas 20m<sup>2</sup>

Les annexes isolées à usage d'abris de jardin ou serre seront réalisées à l'arrière des constructions de façon à être les plus discrètes possibles.

Les constructions annexes pouvant nuire à la qualité architecturale et à l'environnement du lotissement (hangars, mobiles homes, etc...) seront strictement interdites.

Les constructions annexes devront être implantées en respectant les marges d'isolement imposées au PLU.

#### **Art 12 – Obligations en matière d'aire de stationnement**

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

Pour chaque lot libre, les acquéreurs devront disposer d'une place par tranche de 80m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 2 places de stationnement en plus du garage.

#### **Art 13 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations :**

Les espaces libres autres que les surfaces réservées aux constructions de l'habitation, aires de stationnement, à la circulation, aux potagers devront être aménagés en espaces verts et être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m<sup>2</sup> de terrain.

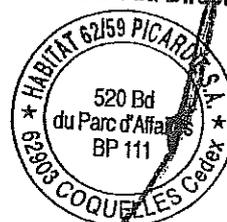
Les plantations devront être réalisées avec des essences locales selon la liste du Parc Naturel Régional.

Les acquéreurs des lots attenants à la haie bocagère existante sont tenus de la conserver, la protéger et l'entretenir dans son intégralité.

Les potagers ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Le 2/11/2009

L'aménageur  
Le Président du Directoire



Dominique AERTS