



Ville de GUINES

**PHASE 2: VIABILISATION DE 52 LOTS LIBRES
1 ILOT LOCATIF,
3 ILOTS EN ACCESSION INDIVIDUELLE,
ET 1 ILOT EN ACCESSION COLLECTIF**

« RD 231 »

PERMIS D'AMÉNAGER MODIFICATIF – Septembre 2022

Règlement du Lotissement et de Construction **(PA10)**

**DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE DE GUINES
Route d'Ardres – RD231**

**VIABILISATION DE 52 LOTS LIBRES
1 ILOT LOCATIF,
3 ILOTS EN ACCESSION INDIVIDUELLE,
ET 1 ILOT EN ACCESSION COLLECTIF**

Aménageur : HABITAT HAUT DE FRANCE

Pièce PA10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

REGLEMENT DE CONSTRUCTION

(Art.R.442-6 a du Code de l'urbanisme)

CE TERRAIN ACCESSIBLE DEPUIS LA ROUTE D'ARDRES EST CLASSE AU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN ZONE 1AU (PARCELLES CADASTREES AS212 – AS263 – AS226 – AS225 – AS211 ET AS272 EN PARTIE).

LA REGLEMENTATION APPLIQUEE SERA CELLE DU PLUI EN VIGUEUR.

Sommaire

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAPITRE II - DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS	5
Article Premier – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	5
Article Deuxième – Mixte fonctionnelle et sociale	5
CHAPITRE III - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	5
Généralité sur la division parcellaire et modification du plan parcellaire	5
Article Troisième – Volumétrie et implantation des constructions	6
Article Quatrième – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	8
Article Cinquième – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	8
Article Sixième – Gestion du stationnement.....	8
CHAPITRE IV - EQUIPEMENT ET RESEAUX	9
Article Septième – Desserte par les voies publiques ou privées	9
Article Huitième – Desserte par les réseaux	10
ANNEXE 1 - Exemple de Gestion des EP en partie privative	11

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à la division en lotissement des propriétés de HABITAT Haut de France situées sur la Commune de Guînes.

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 quelconque 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 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.

L'ensemble du terrain est repris au cadastre sous les numéros 212, 263, 226, 225, 211, 272 en partie de la section AS pour une surface arpentage lotie de 56 505 m².

Le terrain d'assiette de l'opération est situé dans une zone 1AU du PLUI de la commune de GUINES

Cette opération aura donc pour règlement les dispositions d'urbanisme s'appliquant à la zone 1AU, complétées par les dispositions du règlement de lotissement ci-après. Comme le prévoit l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Origine de propriété

Ces terrains appartiennent à la SA HABITAT Haut de France dont le siège est à :
520 Boulevard du Parc des Affaires
BP 111
62 903 COQUELLES Cedex.

Composition du lotissement

Le lotissement est composé de :

52 parcelles libres de constructeurs
54 logements individuels en accession à la propriété
54 logements collectifs locatifs

Selon le découpage suivant :

- 52 Lots Libres de constructeur
Parcelles n°1 à 52
- 1 ilot à vocation de logements locatifs
Ilot A – 54 lgts
- 3 ilots à vocation de logements en Accessions individuelles
Ilot B => 8 logts
Ilot C => 8 logts
Ilot D => 4 logts
- 1 ilot à vocation de logements en Accessions collectifs
Ilot E => 34 logts

Est accepté, le regroupement de 2 lots libres maximum pour une seule construction à vocation d'habitation comportant un seul logement.

Dans le cas d'un regroupement de 2 lots libres, l'éventuelle zone de non-constructibilité entre ces deux lots est supprimée pour ne former qu'une seule zone de constructibilité. La surface de plancher autorisée sera l'addition des 2 surfaces de planchées autorisées initialement pour ces 2 lots libres et un seul accès sera aménagé et correspondra au positionnement de l'un des deux accès initialement prévus au plan de composition (PA4)

Est également autorisé la division des ilots dans la limite du nombre de logements maximum défini ci-dessus par ilot.

Adhésion aux présentes

La signature des actes authentiques comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot. Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement d'utiliser les voies de celui-ci, aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

CHAPITRE II - DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Article Premier – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.1

Article Deuxième – Mixte fonctionnelle et sociale

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.2

CHAPITRE III - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralité sur la division parcellaire et modification du plan parcellaire

Il sera établi deux plans parcellaires :

- Un premier, provisoire, comportant des surfaces graphiques approximatives, destiné à être joint au dossier de demande de permis d'aménager en vue de l'obtention de l'arrêté préfectoral
- L'autre, numérique, comportant des cotes de façades et des surfaces précises et destiné tant aux travaux qu'à la publicité foncière Ce document sera établi par un géomètre expert.

Article Troisième – Volumétrie et implantation des constructions

Cet article reprend les caractéristiques suivantes :

- *L'implantation par rapport à la voirie*
- *L'implantation par rapport aux limites séparatives*
- *L'implantation entre les constructions sur même propriété*
- *Les conditions d'implantations spécifiques*
- *La hauteur des constructions*
- *L'emprise au sol des constructions*

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.3 et tableau de répartition des surfaces plancher annexées au présent PA.

Seuls les ilots B, C, D peuvent comporter plusieurs habitations.

Est refusé la construction en alignement sur domaine public.

Recul devant le garage :

Un recul de 5.00m minimum est nécessaire devant le garage par rapport à la limite publique pour permettre le stationnement de véhicules devant le garage.

Recul par rapport aux limites de propriétés voisines :

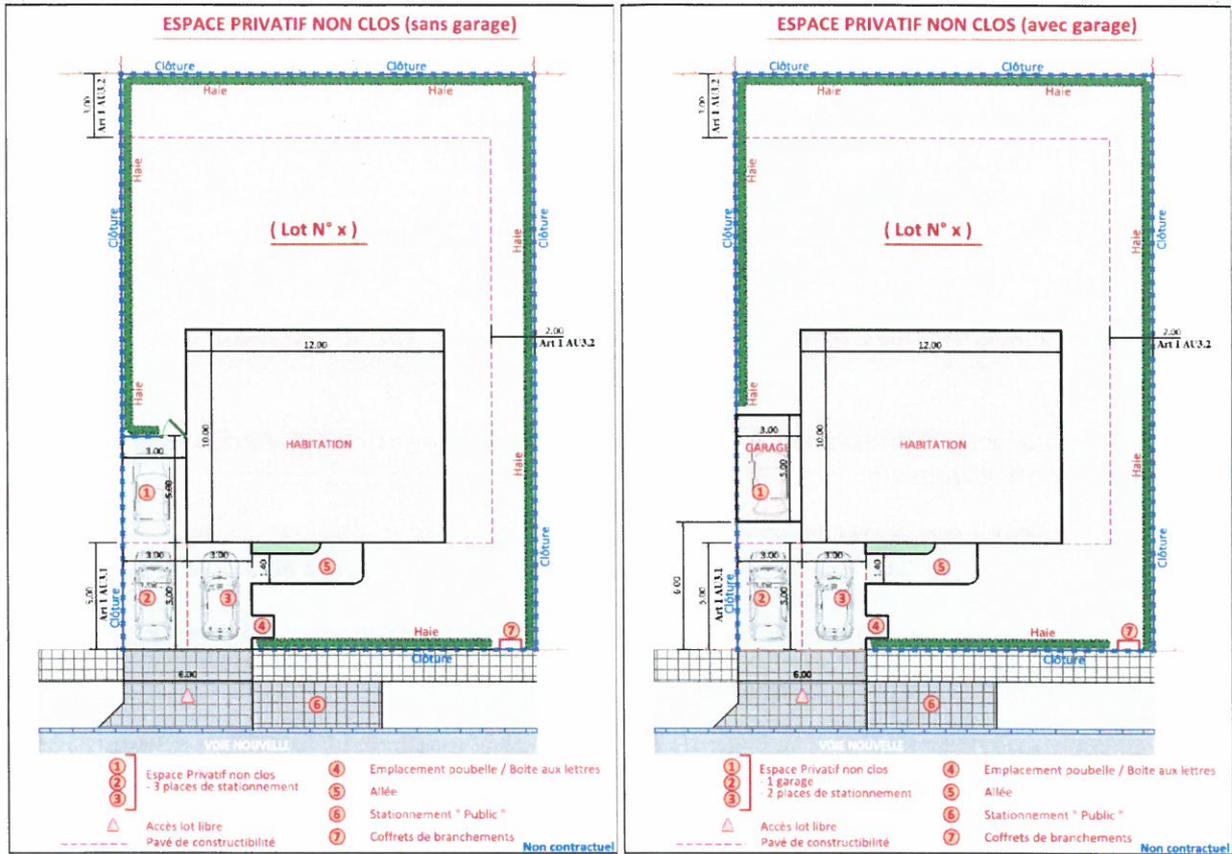
Un pavé de constructibilité est établi dans le plan de composition, les constructions principales et les annexes (garages, carports, vérandas, extensions de logement) devront obligatoirement être implantées dans celui-ci.

Possibilité d'occupation du sol

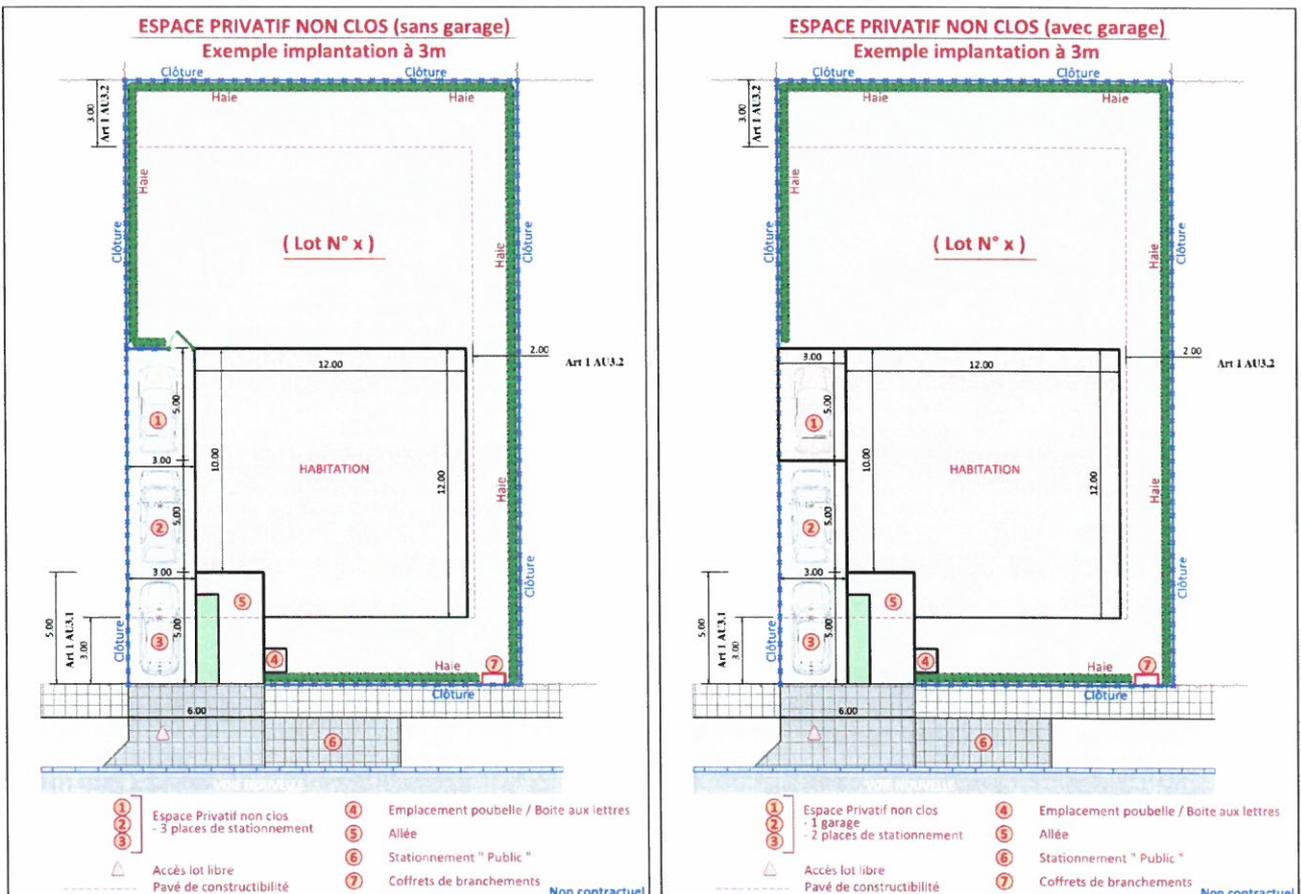
Un tableau de répartition de surface de plancher est joint au dossier de permis d'aménager.

Une attestation de « Surface de plancher » sera fournie par l'aménageur à chaque acquéreur pour leur dépôt de permis de construire.

Exemple d'implantation à 5m :



Exemple d'implantation à 3m :



Article Quatrième – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Cet article reprend les caractéristiques suivantes :

- Les dispositions générales
- Patrimoine architectural
- Volumétrie et toiture
- Traitement des façades et de la couverture
- Traitement des clôtures

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.4

Article Cinquième – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cet article reprend les caractéristiques suivantes :

- Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations
- Patrimoine paysager
- Obligations en matière de gestion des abords des constructions

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.5

Article Sixième – Gestion du stationnement

Cet article reprend les caractéristiques suivantes :

- Stationnement des véhicules motorisés
- Stationnement des véhicules électriques
- Stationnement des véhicules non motorisés

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.6

Pour les ilots :

- Conforme au PLUI.

Pour les parcelles libres de constructeurs :

- Il est exigé au minimum 2 places de stationnements extérieurs sur la propriété en plus d'un garage ou carport.
- En l'absence de garage ou carport, il est exigé 3 places de stationnements extérieurs sur la propriété.
- L'emplacement des places de stationnement privatives (**minimum 5.00m x 3.00m ou 15 m² minimum**) devront figurer sur le plan masse de chaque permis de construire et être compatible avec la position de l'accès public à la parcelle.
- Il est exigé impérativement « une place de jour »

CHAPITRE IV - EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article Septième – Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article reprend les caractéristiques suivantes :

- Accès
- Voirie

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.7

Voies :

Les chaussées en sens unique auront une largeur de 3.50m minimum

Accès sur les lots :

Pour les lots libres :

Les entrées des lots libres sont fixées au plan de composition dont la largeur est de 6.00m afin de permettre d'y apposer 2 places de stationnement minimum.

Les acquéreurs ne pourront aménager qu'un seul accès pour voitures et pour piétons par lot.

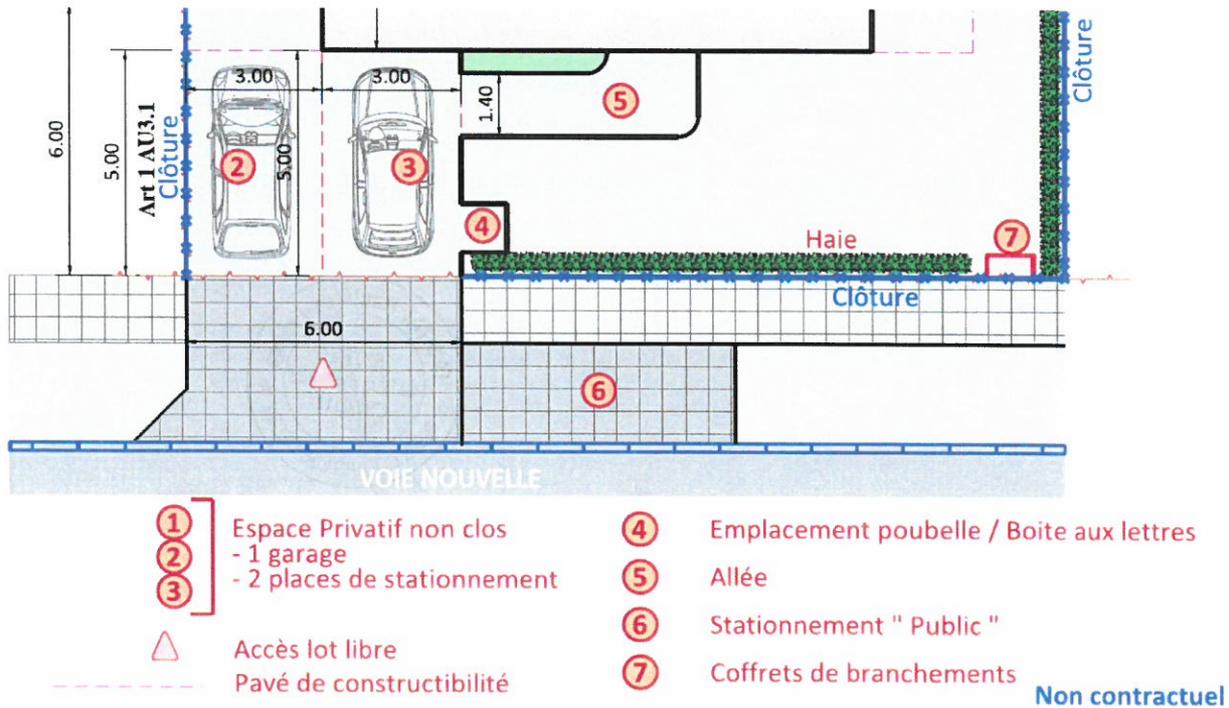
Pour les lots faisant l'objet d'un permis de construire "groupé" (ilots A, B, C, D et E)

Le ou les accès feront l'objet d'une description dans le dossier de permis de construire. Le principe de raccordement de cet accès aux voiries du lotissement devra, autant que possible, respecter leur profil en travers.

Emplacements poubelles

Pour les lots à usage individuel d'habitation :

Les acquéreurs seront tenus d'utiliser les poubelles du modèle agréé par la commune de GUINES. Pour les ilots collectifs, obligation d'aménager un ou plusieurs local ou abris poubelle.



Article Huitième – Desserte par les réseaux

Cet article reprend les caractéristiques suivantes :

- Alimentation en eau potable
- Assainissement
- Eaux pluviales
- Autres réseaux

Voir dispositions du PLUI repris à l'article 1AU.8

Tous réseaux :

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux existants ou mis en place par le lotisseur conformément aux plans et programme des travaux.

Spécificités des Eaux pluviales :

Concernant les lots libres, chaque acquéreur sera contraint d'infiltrer sur la parcelle ses eaux pluviales provenant des toitures, éventuellement après stockage provisoire.

Si l'infiltration s'avère impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le gestionnaire peut imposer un débit de fuite prédéterminé vers les installations publiques d'assainissement : le débit de fuite sera limité à 2l/s/hectare. Seul le trop plein de leur dispositif des gestions pourra être rejeté directement dans la boîte de branchement (posé par l'aménageur en limite de propriété)

Le schéma du système choisi pour la gestion des eaux pluviales devra être obligatoirement annexé à la demande de permis de construire de l'acquéreur. Son emplacement et sa description figureront sur le plan masse du permis de construire.

Pour les logements des îlots A, B, C, D et E, les eaux pluviales de toitures et accès aux garages pourront être raccordés directement au réseau pluvial du lotissement sans tamponnement préalable.

Fait à Coquelles, le 06/09/2022



ANNEXE 1 – Exemple de Gestion des EP en partie privative

La tranchée d'infiltration :

Dispositif d'infiltration des eaux pluviales de la parcelle avec un système de surverse au réseau public.



La boîte à outils
des techniques
alternatives

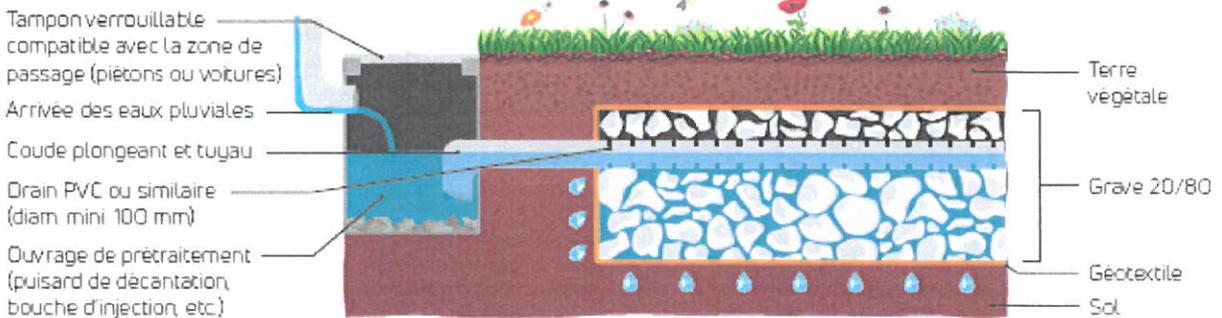
n°2
⚙️

LA TRANCHÉE D'INFILTRATION

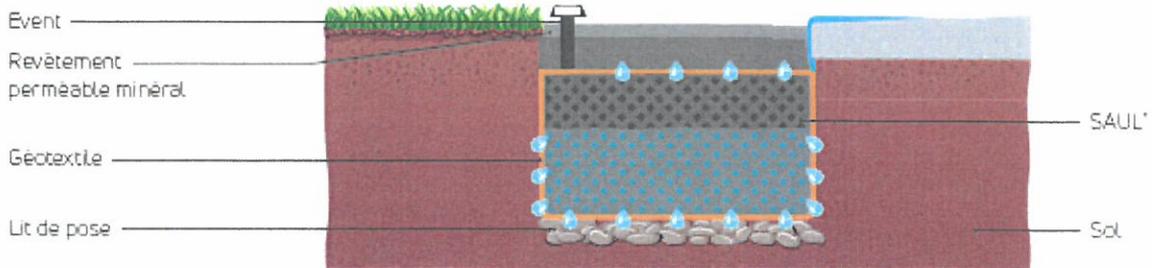


Exemple de
tranchée d'infiltration

COUPE LONGITUDINALE (ex. d'une tranchée d'infiltration en grave non traitée avec alimentation concentrée)



COUPE TRANSVERSALE (ex. d'une tranchée d'infiltration en SAUL* avec alimentation diffuse)



Il existe d'autres matériaux de remplissage de la tranchée d'infiltration : billes d'argile, cylindres de béton creux, chambres de stockage, ...

*SAUL : Structures Alvéolaires Ultra-Légères

Le puit d'infiltration :

Dispositif d'infiltration des eaux pluviales de la parcelle avec un système de surverse au réseau public.

PUISARD DE DÉCANTATION

PUITS D'INFILTRATION

