

**Commune de SERQUES**

## **LOTISSEMENT EN 29 LOTS**

### **PA 10 – REGLEMENT**

PA10 - Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme].

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation des lots du lotissement.

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.

### **Plan Local d'Urbanisme**

Le terrain d'assiette de l'opération est situé dans une zone 1Aub du PLUI du pôle territorial de LONGUENESSE.

Cette opération aura donc pour règlement les dispositions d'urbanisme s'appliquant à la zone 1Aub, complétées par les dispositions du règlement de lotissement ci-après.

### **Article 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

Néant (sans complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

### **Article 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Néant (sans complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ou PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC**

---

En complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

L'accès des lots au domaine public sera limité à un seul accès par lot.

La position des accès aux lots devra respecter celles prévues au plan de composition.

#### **Article 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

*En complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.*

##### Alimentation en eau potable

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

##### Assainissement

###### 1 - Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire.

###### 2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Aucun rejet des eaux pluviales ne pourra être effectué dans la boîte de branchement EU mis en place au droit du lot.

##### Télécommunication / Electricité

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

##### GAZ

Aucun réseau gaz n'est prévu sur le lotissement

#### **Article 5. SUPERFICIE DES TERRAINS**

---

Sans objet

#### **Article 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

---

*En complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.*

L'intégralité des constructions devra être implantée dans les zones constructibles prévues au plan de composition (PA04).

#### **Article 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*En complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.*

L'intégralité des constructions devra être implantée dans les zones constructibles prévues au plan de composition (PA04).

Seuls les annexes de type « abris de jardins ou serres » sont autorisés hors de la zone de constructibilité. Les abris de jardin seront traités dans les mêmes matériaux et coloris que la façade principale ou en bois en conformité avec les modèles préfabriqués dans le commerce.

## **Article 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Néant (sans complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE).

## **Article 9. EMPRISE AU SOL**

---

Néant (sans complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE).

## **Article 10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Néant (sans complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE).

## **Article 11. ASPECT EXTERIEUR**

---

En complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.

### **Clôtures**

Généralités : Les types de clôture seront stipulés dans le permis de construire. Le schéma descriptif des clôtures devra impérativement être joints à la demande de permis de construire.

Les brises vues rapportés à l'ensemble de ces structures (fibres plastiques, « fausse haie » ou « bâche ») ainsi que les clôtures barreaudées, les gabions d'enrochement sont interdits.

Les soubassements par plaques béton sont **interdites** dans le lotissement.

Les portails sont interdits.

Seuls sont autorisés les clôtures en treillis soudé (*grillage rigide*) sous réserve d'être doublée de haie vive. Les clôtures non doublées de haie sont **interdites** dans le lotissement. L'implantation d'une haie végétale est exigée en premier lieu, avant mise en œuvre d'une clôture afin que la clôture grillagée ne soit pas visible de la rue.

La couleur du grillage doit être vert, anthracite ou noir, toute autre couleur est interdite.

### **Les clôtures à l'alignement des voies.**

Aucune clôture n'est autorisée à l'alignement de la voie sur laquelle l'accès se réalise ainsi que dans la marge de retrait des logements.

Pour une parcelle donnant sur 2 ou 3 rues, la clôture est autorisée en alignement de la voie uniquement sur la ou les voies sur laquelle l'accès n'est pas réalisé et à partir de l'alignement avant de la façade de la construction jusqu'au fond de la parcelle. Cette clôture pourra avoir une hauteur maximale de 1,80m, à l'exception de la clôture donnant sur la route de Watten (lots 15, 16, 19, 20 et 23) pour laquelle la hauteur maximale sera de 1,50m.

### **Les clôtures à l'alignement des maisons.**

Les clôtures doivent être réalisées à minima à l'alignement des maisons et ce dans le prolongement des façades avant jusqu'aux limites séparatives ou limites avec les voies ne recevant pas l'accès à la parcelle (dans le cas de parcelles donnant sur 2 ou 3 rues).

Leur hauteur sera limitée à **1,50m** (Clôture et haie comprise).

### **Les clôtures en limites séparatives.**

Leur hauteur sera limitée à **1,80m** (Clôture et haie comprises).

**Portillons** : Les portillons seront en cohérence avec la clôture choisie.

### **Généralités.**

| INTERDIT                                                                            | INTERDIT                                                                            | AUTORISÉ                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |

| INTERDIT                                                                            | INTERDIT                                                                            | AUTORISÉ                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |

Les haies vives plantées entre parcelles ou en accompagnement des clôtures seront **plantées de 4 espèces différentes minimum** dont une espèce persistante. Les haies vives seront composées d'espèces locales selon liste ci-après.

### Liste des essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

| ARBRES                     |                                 | ARBUSTES                |                                                      |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|
| Aulne glutineux            | ( <i>Alnus glutinosa</i> )      | Ajonc d'Europe*         | ( <i>Ulex europaeus</i> )                            |
| Bouleau pubescent          | ( <i>Betula pubescens</i> )     | Aubépines **            | ( <i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i> ) |
| Bouleau verruqueux         | ( <i>Betula pendula</i> )       | Argousier*              | ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )                      |
| Charme                     | ( <i>Carpinus betulus</i> )     | Bourdaine               | ( <i>Frangula alnus</i> )                            |
| Châtaignier                | ( <i>Castanea sativa</i> )      | Cornouiller sanguin °   | ( <i>Cornus sanguinea</i> )                          |
| Chêne pédonculé            | ( <i>Quercus robur</i> )        | Eglantier               | ( <i>Rosa canina</i> )                               |
| Chêne sessile              | ( <i>Quercus petraea</i> )      | Fusain d'Europe         | ( <i>Euonymus europaeus</i> )                        |
| Erable champêtre           | ( <i>Acer campestre</i> )       | Genêt à balais*         | ( <i>Cytisus scoparius</i> )                         |
| Erable sycomore            | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )  | Groseillier noir        | ( <i>Ribes nigrum</i> )                              |
| Frêne commun               | ( <i>Fraxinus excelsior</i> )   | Groseillier rouge       | ( <i>Ribes rubrum</i> )                              |
| Hêtre                      | ( <i>Fagus sylvatica</i> )      | Groseillier à maquereau | ( <i>Ribes uva-crispa</i> )                          |
| Merisier                   | ( <i>Prunus avium</i> )         | Houx                    | ( <i>Ilex aquifolium</i> )                           |
| Noyer commun               | ( <i>Juglans regia</i> )        | Lyciet °°               | ( <i>Lycium barbarum</i> )                           |
| Peuplier grisard*          | ( <i>Populus canescens</i> )    | Néflier                 | ( <i>Mespilus germanica</i> )                        |
| Poirier sauvage            | ( <i>Pyrus pyrastrer</i> )      | Nerprun purgatif        | ( <i>Rhamnus catharticus</i> )                       |
| Pommier sauvage            | ( <i>Malus sylvestris</i> )     | Noisetier               | ( <i>Corylus avellana</i> )                          |
| Saule blanc                | ( <i>Salix alba</i> )           | Prunellier*°            | ( <i>Prunus spinosa</i> )                            |
| Saule osier                | ( <i>Salix alba viminalis</i> ) | Prunier à grappes       | ( <i>Prunus padus</i> )                              |
| Saule des vanniers         | ( <i>Salix viminalis</i> )      | Saule cendré*           | ( <i>Salix cinerea</i> )                             |
| Sorbier alouchier          | ( <i>Sorbus aria</i> )          | Saule marsault*         | ( <i>Salix caprea</i> )                              |
| Sorbier des oiseleurs      | ( <i>Sorbus aucuparia</i> )     | Saule roux*             | ( <i>Salix atrocinerea</i> )                         |
| Tilleul à petites feuilles | ( <i>Tilia cordata</i> )        | Saule à trois étamines* | ( <i>Salix triandra</i> )                            |
| Tilleul à grandes feuilles | ( <i>Tilia platyphyllos</i> )   | Sureau noir*            | ( <i>Sambucus nigra</i> )                            |
| Tremble*                   | ( <i>Populus tremula</i> )      | Troène commun*          | ( <i>Ligustrum vulgare</i> )                         |
|                            |                                 | Viorne mancienne        | ( <i>Viburnum lantana</i> )                          |
|                            |                                 | Viorne obier            | ( <i>Viburnum opulus</i> )                           |

  

| ARBUSTES A<br>CARACTERE ORNEMENTAL<br>ET PLANTES GRIMPANTES(°) |                                    | ARBRES FRUITIERS |                        |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------------|
| Buis                                                           | ( <i>Buxus sempervirens</i> )      | Pommiers         | de variétés régionales |
| Chèvrefeuille des bois°                                        | ( <i>Lonicera periclymenum</i> )   | Poiriers         |                        |
| Clématite des haies°                                           | ( <i>Clematis vitalba</i> )        | Cerisiers        |                        |
| Cytise                                                         | ( <i>Laburnum anagyroides</i> )    | Pruniers         |                        |
| Groseillier sanguin                                            | ( <i>Ribes sanguineum</i> )        |                  |                        |
| Hortensia grimpant°                                            | ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )    |                  |                        |
| Houblon°                                                       | ( <i>Humulus lupulus</i> )         |                  |                        |
| If                                                             | ( <i>Taxus baccata</i> )           |                  |                        |
| Lierre commun°                                                 | ( <i>Hedera helix</i> )            |                  |                        |
| Seringat                                                       | ( <i>Philadelphus coronarius</i> ) |                  |                        |
| Vigne vierge°                                                  | ( <i>Parthenocissus sp.</i> )      |                  |                        |

  

| PLANTES COUVRE-SOLS |                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Alchemille          | ( <i>Alchemilla mollis</i> )                                                    |
| Bruyère d'hiver     | ( <i>Erica darleyensis</i> )                                                    |
| Bugle rampant       | ( <i>Ajuga reptans</i> )                                                        |
| Géranium vivace     | ( <i>Geranium macrorrhizum</i> , <i>G. sanguineum</i> , <i>G. X oxonianum</i> ) |
| Petite pervenche    | ( <i>Vinca minor</i> )                                                          |
| Lamier              | ( <i>Lamium maculatum</i> )                                                     |
| Lierre commun       | ( <i>Hedera helix</i> )                                                         |
| Nepeta              | ( <i>Nepeta mussinii</i> )                                                      |

\* Arbres et arbustes pour bord de mer

\*\* Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantées

° Arbustes qui drageonnent facilement

#### Remarque :

Les arbres et arbustes ci-dessus apparaissent de manière spontanée dans le Parc naturel régional. A l'exclusion du Noyer, Peuplier grisard, Poirier, Pommier et Sureau noir, les arbres et arbustes sont repris dans la liste des espèces retenues par le Centre Régional de Phytosociologie agréé de Bailleul.

Chaque arbre ou arbuste est cependant adapté à un type de sol particulier. Pour une bonne réussite de la plantation, il suffira de les planter dans les conditions qui leur conviennent.

Pour de plus amples renseignements, n'hésitez pas à appeler le Parc Naturel Régional au 03.21.87.90.90

## Article 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

*En complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.*

A l'exception des lots 8 à 15, chaque lot libre devra disposer au minimum de deux places de stationnement en plus du ou des garage(s) éventuel(s) par logement. En l'absence de carport ou garage, il sera exigé trois places de stationnement extérieurs.

Pour les lots 8 à 15, il sera exigé une place de stationnement extérieur en plus du garage ou carport. En l'absence de carport ou garage, il sera exigé deux places de stationnement extérieurs.

Le positionnement des places de stationnement devra figurer à la demande de permis de construire des constructions principales et être en cohérence avec le positionnement et la largeur de l'accès à la parcelle aménagée en domaine public par l'aménageur et défini au plan de composition.

## Article 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Pour les lots 15, 16, 19, 20 et 23 : l'acquéreur a l'obligation de conserver, d'entretenir et tailler la haie qui sera plantée par l'aménageur en domaine privatif en limite de la RD (Route de Watten) conformément à l'OAP. La haie devra être taillée pour ne pas excéder une hauteur de 1,50m.*

## Article 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

*En complément à l'article 1Aub du P.L.U. I du pôle territorial de LONGUENESSE.*

| N° de lot | Surface plancher maxi |  | N° de lot | Surface plancher maxi |
|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| 1         | 200                   |  | 18        | 200                   |
| 2         | 200                   |  | 19        | 200                   |
| 3         | 200                   |  | 20        | 200                   |
| 4         | 200                   |  | 21        | 200                   |
| 5         | 200                   |  | 22        | 200                   |
| 6         | 200                   |  | 23        | 200                   |
| 7         | 200                   |  | 24        | 200                   |
| 8         | 200                   |  | 25        | 200                   |
| 9         | 200                   |  | 26        | 200                   |
| 10        | 200                   |  | 27        | 200                   |
| 11        | 200                   |  | 28        | 200                   |
| 12        | 200                   |  | 29        | 200                   |
| 13        | 200                   |  |           |                       |
| 14        | 200                   |  |           |                       |
| 15        | 200                   |  |           |                       |
| 16        | 200                   |  |           |                       |
| 17        | 200                   |  |           |                       |