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 Eaux usées est obligatoire.

2 - Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau d'assainissement Eaux pluviale est obligatoire.

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

Aulne glutineux	*(Alnus glutinosa)*
Bouleau pubescent	*(Betula pubescens)*
Bouleau verruqueux	*(Betula pendula)*
Charme	*(Carpinus betulus)*
Châtaignier	*(Castanea sativa)*
Chêne pédonculé	*(Quercus robur)*
Chêne sessile	*(Quercus petraea)*
Erable champêtre	*(Acer campestre)*
Erable sycomore	*(Acer pseudoplatanus)*
Frêne commun	*(Fraxinus excelsior)*
Hêtre	*(Fagus sylvatica)*
Merisier	*(Prunus avium)*
Noyer commun	*(Juglans regia)*
Peuplier grisard*	*(Populus canescens)*
Poirier sauvage	*(Pyrus pyraster)*
Pommier sauvage	*(Malus sylvestris)*
Saule blanc	*(Salix alba)*
Saule osier	*(Salix alba vittelina)*
Saule des vanniers	*(Salix viminalis)*
Sorbier alouchier	*(Sorbus aria)*
Sorbier des oiseleurs	*(Sorbus aucuparia)*
Tilleul à petites feuilles	*(Tilia cordata)*
Tilleul à grandes feuilles	*(Tilia platyphyllos)*
Tremble*	*(Populus tremula)*

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	*(Ulex europaeus)*
Aubépines **	*(Crataegus monogyna et C.laevigata)*
Argousier*	*(Hippophae rhamnoïdes)*
Bourdaine	*(Frangula alnus)*
Cornouiller sanguin °	*(Cornus sanguinea)*
Eglantier	*(Rosa canina)*
Fusain d'Europe	*(Euonymus europaeus)*
Genêt à balais*	*(Cytisus scoparius)*
Groseillier noir	*(Ribes nigrum)*
Groseillier rouge	*(Ribes rubrum)*
Groseillier à maquereau	*(Ribes uva-crispa)*
Houx	*(Ilex aquifolium)*
Lyciet *°	*(Lycium barbarum)*
Néflier	*(Mespilus germanica)*
Nerprun purgatif	*(Rhamnus catharticus)*
Noisetier	*(Corylus avellana)*
Prunellier*°	*(Prunus spinosa)*
Prunier à grappes	*(Prunus padus)*
Saule cendré*	*(Salix cinerea)*
Saule marsault*	*(Salix caprea)*
Saule roux*	*(Salix atrocinerea)*
Saule à trois étamines*	*(Salix triandra)*
Sureau noir*	*(Sambucus nigra)*
Troène commun*	*(Ligustrum vulgare)*
Viorne mancienne	*(Viburnum lantana)*
Viorne obier	*(Viburnum opulus)*

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL ET PLANTES GRIMPANTES(¤)

Buis	*(Buxus sempervirens)*
Chèvrefeuille des bois¤	*(Lonicera periclymenum)*
Clématite des haies¤	*(Clematis vitalba)*
Cytise	*(Laburnum anagyroïdes)*
Groseillier sanguin	*(Ribes sanguineum)*
Hortensia grimpant¤	*(Hydrangea petiolaris)*
Houblon¤	*(Humulus lupulus)*
If	*(Taxus baccata)*
Lierre commun¤	*(Hedera helix)*
Seringat	*(Philadelphus coronarius)*
Vigne vierge¤	*(Parthenocissus sp.)*

ARBRES FRUITIERS

Pommiers
Poiriers — de variétés régionales
Cerisiers
Pruniers

PLANTES COUVRE-SOLS

Alchemille	*(Alchemilla mollis)*
Bruyère d'hiver	*(Erica darleyensis)*
Bugle rampant	*(Ajuga reptans)*
Géranium vivace	*(Geranium macrorrhyzum, G. sanguineum, G. X oxonianum)*
Petite pervenche	*(Vinca minor)*
Lamier	*(Lamium maculatum)*
Lierre commun	*(Hedera helix)*
Nepeta	*(Nepeta mussinii)*

* *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 aménagé 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			