

CALAIS



Route de Saint-Omer

Lotissement

PA10-Règlement



19 avril 2021

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Calais, composé de 47 lots à bâtir et 5 ilots.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et complète, sans s'y substituer, les règles d'urbanisme applicables à la Zone 1AU du PLU de la commune de CALAIS.

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 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 est et sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur quelconque des lots du lotissement.

Au titre du R.111.2 du code de l'urbanisme, il est fortement conseillé avant tout engagement de travaux, aux constructeurs de consulter les sites du BRGM concernant les risques retraits et gonflements des argiles, remontées de nappes ainsi qu'un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et à la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U. pour l'ensemble des lots

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U. pour l'ensemble des lots

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U. pour l'ensemble des lots et au plan de composition (PA4)

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.

Chaque propriétaire des lots sera tenu de réaliser un dispositif de retenue de 5m³ minimum des eaux en provenance des toitures, accès, cheminements et toutes surfaces de l'habitation et de ses abords.

Les équipements choisis par le pétitionnaire devront apparaître obligatoirement sur sa demande de permis de construire.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U. et au plan de composition (PA4).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conforme au plan de composition (PA4).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme au plan de composition (PA4).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U. et au plan de composition (PA4).

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U. et au plan de composition (PA4).

De plus, les clôtures végétales devront être composées d'essences locales. Les haies mono-

spécifiques sont interdites.

De façon générale, l'emplacement des arbres à planter sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant une hauteur de plus de 2.00 m à taille adulte seront plantés à 2.00 m minimum des limites séparatives (mesuré à l'axe du tronc).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.

De plus : les clôtures, portails, pilastres en limite séparative situés dans la marge de retrait par rapport à l'alignement et en front à rue sont interdits. Les clôtures ne pourront être implantées qu'à partir du nu de la façade avant de la construction principale.

De plus, les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier "Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme" consultable en mairie. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

De façon générale, l'emplacement des arbres à planter sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant une hauteur de plus de 2.00 m à taille adulte seront plantés à 2.00 m minimum des limites séparatives (mesuré à l'axe du tronc).

DE PLUS les EAUX PLUVIALES des Parcelles seront traités à la parcelle par un dispositif de retenue et d'infiltration des eaux pluviales en provenance des toitures, terrasses, accès de l'habitation principale et de ses abords.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U. et au plan de composition (PA4).

De plus, il est exigé 3 places de stationnements dont 2 minimum non closes par lot à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conforme au règlement de la zone 1AU du P.L.U.

De plus, les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier "Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme" consultable en mairie. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

Tous les espaces libres, en dehors de la construction, des espaces de circulation et de stationnement devront être plantés à raison d'un arbre haute tige/100m².

De façon générale, l'emplacement des arbres à planter sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant une hauteur de plus de 2.00 m à taille adulte seront plantés à 2.00 m minimum des limites séparatives (mesuré à l'axe du tronc).

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

Les **lots libres de 1 à 47** auront une surface plancher de **210 m²** chacun.

L'îlot **A** aura une surface plancher de **3 550m²**.

L'îlot **B** aura une surface plancher de **2 250m²**.

L'îlot **C** aura une surface plancher de **1 330m²**.

L'îlot **D** aura une surface plancher de **2 000m²**.

L'îlot **E** aura une surface plancher de **7 000m²**.

Soit une surface plancher totale pour l'ensemble du projet de **38 000m²**.