

CALAIS



Route de Saint-Omer

Lotissement

PA10-Règlement

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Calais, composé de 50 lots à bâtir et 4 îlots.

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)

Le lot 45 aura la possibilité de réaliser deux constructions

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 d'infiltration 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).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

De plus

En façade avant les portails pilastres et les clôtures sont interdits, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul.

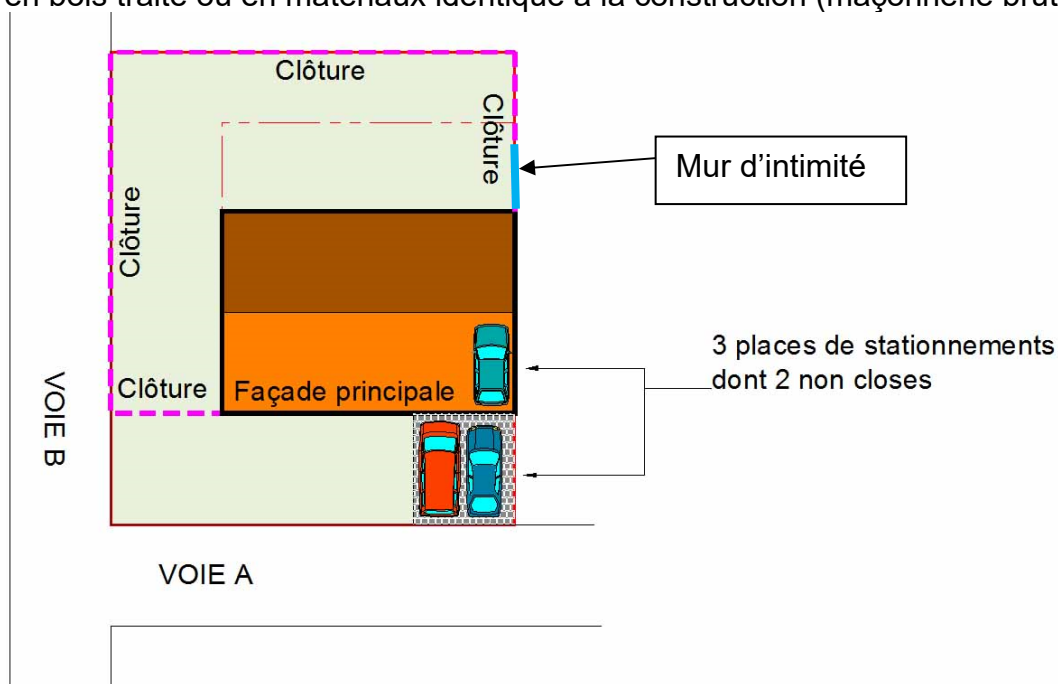
De l'alignement à la façade principale les espaces doivent être obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales de 0.80 m de hauteur maximum.

A compter du nu de la façade avant de la maison sont autorisées les clôtures Végétales d'essences locales (liste ci-jointe) d'une hauteur de 1,80 mètres maximum, assorties d'une éventuel grillage obligatoirement posé côté intérieur du lot et les portillons de même coloris que la clôture.

En façade latérale en limite du domaine public (cas de terrain à l'angle de deux voies) sont autorisées les clôtures végétales d'essences locales d'une hauteur de 1,80 m, assorties d'une éventuel grillage obligatoirement posé côté intérieur du lot.

En limites séparatives arrière sont autorisées les clôtures en grillage **obligatoirement** végétalisées d'essences locales (liste ci-jointe) d'une hauteur de 1,80 mètres maximum. A l'exception des lots 39 à 44

Un mur d'intimité fixé sur la construction principale d'une hauteur maximale de 1.80m sur 3.00ml de longueur maximum est autorisé sur le coté mitoyen de la construction. Il pourra être en bois traité ou en matériaux identique à la construction (maçonnerie brut interdit)



Les grillages seront plastifiés, tendus sur poteaux métalliques. Les soubassements, murs bahuts, parties pleines basses, les poteaux, pilastres, quels qu'ils soient, en quelques matériaux qu'ils soient, sont interdits.

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 lots seront traitées 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 au présent règlement. 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).

Aucune plantation ne sera plantée en fond en limite arrière des lots 39 à 44 (drain)

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

Les **lots libres de 1 à 50** auront une surface plancher de **210 m²** chacun.

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

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

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

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

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

ANNEXES

ARBRES

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

ARBUSTES

Ajonc d'Europe*	(<i>Ulex europaeus</i>)
Aubépin**	(<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)
Argousier*	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Bourdalne	(<i>Frangula alnus</i>)
Cornouiller sanguin °	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Eglantier	(<i>Rosa canina</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Genêt à balais*	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Groseille noir	(<i>Ribes nigrum</i>)
Groseille rouge	(<i>Ribes rubrum</i>)
Groseille à maquereau	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Néflier	(<i>Mespilus germanica</i>)
Nerprun purgatif	(<i>Rhamnus cathartica</i>)
Noisetier	(<i>Corylus avellana</i>)
Prunellier**°	(<i>Prunus spinosa</i>)
Prunier à grappes	(<i>Prunus padus</i>)
Saule cendré*	(<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault*	(<i>Salix caprea</i>)
Saule roux*	(<i>Salix atrocinerea</i>)
Saule à trois élamines*	(<i>Salix triandra</i>)
Sureau noir*	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun*	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne mandarine	(<i>Viburnum lantana</i>)
Viorne obier	(<i>Viburnum opulus</i>)

**ARBUSTES A
CARACTERE ORNEMENTAL
ET PLANTES GRIMPANTES**

Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>)
Chèvrefeuille des bois▣	(<i>Lonicera periclymenum</i>)
Clématite des haies▣	(<i>Clematis vitalba</i>)
Cytise	(<i>Laburnum anagyroides</i>)
Groseille sanguin	(<i>Ribes sanguineum</i>)
Hortensia grimpant▣	(<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Houblon▣	(<i>Humulus lupulus</i>)
If	(<i>Taxus beccata</i>)
Lierre commun▣	(<i>Hedera helix</i>)
Seringat	(<i>Philadelphus coronarius</i>)
Vigne vierge▣	(<i>Parthenocissus</i> sp.)

ARBRES FRUITIERS

Pommiers	
Poiriers	de variétés régionales
Cerisiers	
Pruniers	

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. sylvaticum</i>)
Petite pervenche	(<i>Viola minor</i>)
Lamier	(<i>Lamium maculatum</i>)
Lierre commun	(<i>Hedera helix</i>)
Népète	(<i>Nepeta mussinii</i>)

* Arbres et arbustes pour bord de mer

** Arbustes qui demandent des autorisations spéciales pour être plantés

° Arbustes qui drageonnent facilement

▣ Plantes grimpantes