INGENIERIE
GEOMETRE-EXPERT

MAMETZ

Departement du Pas-de-Calais

Permis d'amenager

SCOT'IMMO
Promoteur - Aménageur - Lotisseur

Amenagement d'un îlot d'habitations
Rue du Choquart
« Residence Le Clos Fleuri »

PA 10 – Reglement

GEOMATIQUE – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS – IMAGERIE 3D – ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE – BUREAU D'ETUDES VRD – PAYSAGE – URBANISME – TOPOGRAPHIE - JURISFONCIER

Mairie de Mametz
69, Grand Rue
62120 MAMETZ
SCOT'IMMO
Téléphone : 03.21.39.07.05
Fax : 03.21.93.56.87

E-mail : mairie.mametz@wanadoo.fr

SASU

68 rue de la Placette
62 340 BOUQUEHAULT

Département du Pas-de-Calais

Arrondissement de Saint-Omer

LOTISSEMENT « Résidence Le Clos Fleuri »

Rue Choquart

REGLEMENT DE CONSTRUCTION
DESTINE AUX ACQUEREURS DE PARCELLES

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

DISPOSITIONS GENERALES

1 Le présent règlement vient compléter l'application du règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MAMETZ.

2 Le présent règlement a pour but de définir les règles et servitudes d'intérêt général, notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et des clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation des terrains du lotissement.

3 Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

4 Ce règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de revente ou de locations successives.

5 Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement

6 Par contre, les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés dans le domaine communal, ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires des lots, sont définies dans les statuts de l'association syndicale de laquelle tout acquéreur devra obligatoirement faire partie (excepté en cas de reprise par la commune des équipements communs).

DISPOSITIONS LIEES AUX FUTURS PROPRIETAIRES OU LOCATAIRES

1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICLUIERES

Les constructions sont destinées à l'habitation avec possibilité d'exercer une activité libérale tout en respectant les conditions constructives liées au présent règlement et articles du PLU.

Le lotissement présentera à termes entre 27 et 34 constructions au total.

2 - LA PARCELLE

Ces parcelles étant situées en zone UB (cf. règlement du PLU joint), l'ensemble des articles en rapport avec cette zone s'applique de droit.

La réunion de deux ou plusieurs lots dans l'objectif de construire un seul logement est possible.

3 – LES ACCES

Les accès aux lots libres sont indiqués sur le plan de composition PA4 (ou les plans modificatifs autorisés qui pourront lui succéder). Ces accès sont figés.

4 - LA CONSTRUCTION

Tout projet de construction, y compris les abris de jardin ou autre, devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

- Règles d'implantation :

Toutes les constructions devront respecter les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement (pièce PA 4 du dossier de Permis d'aménager).
Dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs lots, les lots réunis seront considérés comme un lot unique. Dans cette hypothèse, les limites séparatives entre les lots réunis disparaissent et les zones constructibles se rejoignent. Seules les marges d'isolement aux pourtours du lot unique devront être respectées.

- Hauteur des constructions :

Pour les constructions principales, la hauteur maximale est de 8 mètres au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente et de 6 mètres à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Principes généraux :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment la topographie du site.

Afin d'assurer un « confort de vie », les logements seront, autant que possible, orientés Sud/Sud-Ouest. Les logements ne pouvant pas profiter d'orientations favorables, il sera privilégié des logements dit « traversant » pour un meilleur apport de lumière.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches d'habitations étrangères à la région sont interdits (exemple : chalet savoyard, maison provençale, etc.).

En outre, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que le parpaing, la brique creuse, le carreau de plâtre, etc. L'emploi de matériaux de récupération.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

- <u>Traitement des façades :</u>

Les constructions doivent présenter un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées.
Les constructions principales à usage d'habitation seront réalisées dans des matériaux présentant l'aspect de la brique, de la pierre ou du bois. Les enduits sont autorisés dans la mesure où ils sont de couleur naturelle ou de couleur claire. Les enduits de couleur vive sont proscrits. L'utilisation de matériaux type bardage métallique est interdite.
Il pourra être dérogé à ces dispositions pour les projets de construction recherchant des principes innovants de haute qualité environnementale et de performance énergétique.

- <u>Les toitures :</u>

Conformément aux dispositions du PLU, les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées. Dans les cas où la toiture du corps principal des constructions présentera un ou plusieurs éléments à deux versants, la pente sera comprise entre 35° et 55°.

Les toitures (autres que les toitures terrasse) devront être réalisées dans des matériaux aspect tuile. L'utilisation de matériaux type bac acier d'imitation tuile ou de type tôle ondulée est interdite sauf pour la toiture des bâtiments annexes. Cependant ces bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas. Les toitures terrasses sont autorisées.

- <u>Les annexes :</u>

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toutes installations similaires devront être enterrées ou masquées par un écran végétal (essences locales).
Les abris de jardin ne doivent pas excéder 3 mètres au point le plus haut et ne doivent pas représenter plus de 20 mètres carrés d'emprise au sol. Un aspect bois sera privilégié.

- <u>Le stationnement à l'intérieur de la propriété</u> :

Le permis de construire devra comporter l'emplacement de deux places de parking en plus du ou des garages.

- Les clôtures :

Cf. le plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Mametz.

« Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur les voies, emprises publiques :

- Elles ne sont pas obligatoires,
- Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres,
- Elles doivent être constituées :
    - Soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,
    - Soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie vive,
    - Soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement,
- Des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

En limites séparatives :

- Elles ne sont pas obligatoires,
- Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres,
- Elles doivent être constituées :
    - Soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,
    - Soit d'un grillage métallique ou d'un mur de clôture en composite ou en aluminium, à claire voie, posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ; avec ou non une plaque de soubassement
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe). »

5 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N° lot	Surface de plancher maximale réalisable en m²
1	170
2	170
3	170
4	170
5	170
6	170
7	170
8	170
9	170
10	170
11	170
12	170
13	170
14	170
15	170
16	170
17	170
18	170
19	170
20	170
21	130
22	130
23	130
24	130
25	170
26	170
27	170
28	170
29	170
30	170
TOTAL	**4 940 m²**

6 - PENDANT ET APRES LES TRAVAUX

Aucun stockage de matériaux sur la voie publique ne sera autorisé. Dans les six mois de l'achèvement des travaux, le propriétaire devra avoir fait disparaître tous les entassements de dépôt de matériaux.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations commises par lui ou par les entreprises en dehors de sa parcelle sur la voirie ou tout autre équipement. Il devra faire remettre en état, immédiatement et à ses frais, les parties détériorées.

7 - LA VIE AU JOUR LE JOUR

Chaque propriétaire ou locataire devra maintenir la propriété constamment entretenue. Les haies seront entretenues et les arbres taillés en temps utile. Tout débordement de haie sur le domaine public par manque d'entretien sera totalement interdit.

Toute clôture en mauvais état devra être remplacée.

Il sera interdit d'étendre le linge en façade.

Dans l'intérêt général, les acquéreurs entretiendront en état de propreté le trottoir et le caniveau au droit de leur façade. Il en sera de même en temps de neige.

De même, les passages et les servitudes qui desservent les logements doivent être entretenus par les riverains au prorata de la longueur linéaire de chaque parcelle.

DISPOSITIONS LIEES A L'AMENAGEUR ET AUX CONSTRUCTEURS

1 - LES RESEAUX

- Eau potable :

Chaque parcelle raccordée au réseau de distribution d'eau potable installé par l'aménageur devra disposer d'une borne para-gel située en bordure de propriété.

- Assainissement :

Chaque logement sera raccordé au réseau d'assainissement installé par l'aménageur et le raccordement devra impérativement se faire en partie basse du regard d'assainissement. Cet équipement devra se situer en bordure de parcelle. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est totalement interdite.

- Eaux pluviales :

Les futurs acquéreurs se devront de gérer leurs eaux pluviales suivant la réglementation en vigueur et les contraintes imposées par le gestionnaire du réseau.
Chaque acquéreur devra mettre en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec dispositifs d'infiltration et/ou de rétention des eaux.
Une boite de branchement sera positionnée au droit de chaque parcelle en limite du domaine privé. Ces boites seront raccordées sur le réseau créé. Les boites de branchement et canalisations de branchement des parcelles ne seront utilisées qu'en cas d'impossibilité technique d'infiltration ou en cas de forte pluie, en tant que surverse.

- Electricité - Téléphone :

Ces réseaux seront obligatoirement enterrés et les coffrets techniques posés en bordure de parcelle.

- Défense incendie :

Tous les aménagements nécessaires à une défense incendie répondant aux normes imposées par le SDIS devront être mis en place par l'aménageur dans le lotissement.

- Antennes - Paraboles :

Ces équipements destinés à la réception télévisuelle devront être implantés de façon à ne pas être visible de la rue. Il est rappelé que l'installation d'une parabole doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie ou incluse dans la demande de permis à l'origine.